



**COMUNE DI  
GALEATA**

**REGOLAMENTO  
URBANISTICO  
EDILIZIO**

Attuazione articolo 29 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i



**NORME**





## COMUNE DI GALEATA

# REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Attuazione articolo 29 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i

## NORME

---

ADOZIONE	Delibera C.C. n. ____ del _____
APPROVAZIONE	Delibera C.C. n. ____ del _____

---

### VERSIONE DEFINITIVA

*Il Sindaco*

*Rodolfo Valentini*

*L'Assessore all'Urbanistica*

*Paolo Mazzoli*

*Il Segretario Comunale*

*Filomena Iocca*

*Progettisti*

*Arch. Fausto Saragoni*

*Arch. Tecla Mambelli*

*Il Responsabile del Settore Urbanistica del*

*Comune di Galeata*

*Geom. Giorgio Ferretti*

**SETTEMBRE 2008**



## SOMMARIO

ABBREVIAZIONI.....	8
SIGLE DEI TIPI D'USO.....	10
TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI.....	12
CAPO 1.A – REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA E RELATIVI RAPPORTI ...	12
Articolo 1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico – Edilizio .....	12
Articolo 1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni .....	12
Articolo 1.3 - Validità ed efficacia .....	13
Articolo 1.4 - Elaborati costitutivi e suddivisione della materia .....	13
Articolo 1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali.....	14
Articolo 1.6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie .....	15
Articolo 1.7 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il R.U.E.....	15
Articolo 1.8 - Definizioni preliminari di termini utilizzati negli strumenti urbanistici.....	15
Articolo 1.9 - Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito .....	16
Articolo 1.10 - Lettura delle simbologie grafiche .....	16
CAPO 1.B – PEREQUAZIONE URBANISTICA .....	17
Articolo 1.11 - Classificazione del territorio in urbanizzato, urbanizzabile e rurale .....	17
Articolo 1.12 – Gestione del potenziale edificatorio e ambiti di perequazione urbanistica .....	17
Articolo 1.13– Trasferimento dei potenziali edificatori .....	18
Articolo 1.14– Elementi di indirizzo generali.....	19
TITOLO 2. DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE .....	20
CAPO 2.A - TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'IDENTITA' CULTURALE E PAESISTICA E DELL'INTEGRITA' FISICA E AMBIENTALE DEL TERRITORIO .....	20
Articolo 2.1 - Sistema collinare .....	20
Articolo 2.2 - Sistema delle aree agricole .....	21
Articolo 2.3 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua .....	21
Articolo 2.4 - Zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale .....	23
Articolo 2.5 - Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: Calanchi ed aree calanchive .....	24
Articolo 2.6 - Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: Crinali.....	26
Articolo 2.7 - Elementi di interesse storico - testimoniale: Viabilità panoramica .....	26
Articolo 2.8 - Zone di tutela naturalistica .....	27
Articolo 2.9 - Divieto di installazioni pubblicitarie .....	28
CAPO 2.B - LIMITAZIONI DELLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE E D'USO DERIVANTI DALL'INSTABILITÀ, DALLA PERMEABILITÀ DEI TERRENI O DA RISCHI AMBIENTALI.....	30
Articolo 2.10 - Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità .....	30
Articolo 2.11 - Disposizioni di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei .....	31
Articolo 2.12 - Permeabilità dei suoli .....	31
Articolo 2.13 - Acque reflue .....	32
CAPO 2.C - PIANIFICAZIONE DI BACINO E RISCHIO FISICO - INSEDIATIVO.....	33
Articolo 2.14 - Rischio idrogeologico - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica.....	33
Articolo 2.15 - Tutela idrogeologica del sistema rurale e forestale nei bacini collinari e montani.....	35
Articolo 2.16 - Tutela delle aree di captazione delle acque destinate al consumo umano .....	36
CAPO 2.D - PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL PAESAGGIO E DEGLI ELEMENTI NATURALI.....	39
Articolo 2.17 - I Siti della Rete Natura 2000 .....	39
CAPO 2.E - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI .....	41
Articolo 2.18 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti .....	41
Articolo 2.19 - Aree per attrezzature e spazi collettivi.....	42
Articolo 2.20 - Parcheggi: definizioni .....	44
Articolo 2.21 - Parcheggi: requisiti tipologici.....	45

Articolo 2.22 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (Pr e Pc).....	45
Articolo 2.23 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi .....	50
Articolo 2.24 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione .....	52
Articolo 2.25 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione ..	53
CAPO 2.F – DOTAZIONI ECOLOGICHE .....	54
Articolo 2.26 - Verde pubblico e privato .....	54
CAPO 2.G – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ .....	61
Articolo 2.27 - Classificazione delle strade.....	61
Articolo 2.28 - Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria: disciplina, requisiti tipologici delle strade urbane .....	61
Articolo 2.29 – Strade private in territorio rurale.....	62
Articolo 2.30 - Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale.....	75
Articolo 2.31 - Percorsi pedonali e piste ciclabili .....	76
Articolo 2.32 - Impianti di distribuzione dei carburanti .....	77
CAPO 2.H – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI .....	79
Articolo 2.33 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto .....	79
Articolo 2.34 - Gasdotti .....	80
Articolo 2.35 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale .....	80
CAPO 2.I - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO.....	81
Articolo 2.36 - Classificazione acustica del territorio comunale.....	81
CAPO 2.J - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA E RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO .....	83
Articolo 2.37 – Tutela e riduzione dell'inquinamento luminoso nel territorio comunale.....	83
CAPO 2.K - DISPOSIZIONI PER L'USO RAZIONALE DELLE RISORSE CLIMATICHE ED ENERGETICHE .....	89
Articolo 2.38 – Requisiti per l'uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche .....	89
Articolo 2.39 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili .....	129
TITOLO 3 - REGOLAMENTAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL P.O.C.....	132
CAPO 3.A – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO.....	132
Articolo 3.1 – Ambiti di intervento della disciplina attuativa .....	132
Articolo 3.2 - Disposizioni generali .....	133
Articolo 3.3 - Disposizioni relative al centro storico ed alle strutture insediative storiche di Pianetto, Mercatale, Strada San Zeno .....	136
Articolo 3.4 - Disposizioni relative ai Nuclei ed edifici isolati di interesse storico - architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale .....	136
Articolo 3.5 - Disposizioni relative all'attuazione degli interventi edilizi .....	139
Articolo 3.6 - Disposizioni relative al recupero e ripristino delle strutture e dei sistemi cellulari negli edifici di valore storico - architettonico e culturale - testimoniale .....	140
Articolo 3.7 - Disposizioni relative alle altezze dei locali, al recupero sottotetti e ai locali interrati .....	142
Articolo 3.8 - Norme per il miglioramento del comportamento sismico dei complessi edilizi storici - Disposizioni per il Piano operativo comunale.....	143
Art. 3.8.1 Riduzione del rischio sismico.....	143
Articolo 3.9 - Carico urbanistico.....	144
Articolo 3.10 - Arredo urbano ed opere minori .....	144
Articolo 3.11 - Disposizioni per il Piano operativo comunale (P.O.C.).....	147
CAPO 3.B – TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE .....	148
Articolo 3.12 – Ambiti urbani consolidati (Articolo A-10 L.R.20/2000) - Articolazione - Destinazioni d'uso – Interventi ammessi .....	148
Articolo 3.13 - Ambiti urbani da riqualificare (Articolo A-11 L.R.20/2000): interventi ammessi al di fuori della programmazione del P.O.C. ....	160

Articolo 3.14 - Ambiti per i nuovi insediamenti (A12): interventi ammessi prima dell'approvazione del Piano Operativo Comunale e interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo .....	161
Articolo 3.15 - Ambiti specializzati per attività produttive (A13): articolazione - destinazioni d'uso e interventi ammessi in generale .....	161
Articolo 3.16 – A13(pe) (Ambiti per attività produttive esistenti, totalmente o prevalentemente edificati): destinazioni d'uso e parametri edilizi .....	163
Articolo 3.17 – A13(pp) (Ambiti per nuovi insediamenti produttivi di progetto): destinazioni d'uso e parametri edilizi .....	170
Articolo 3.18 – A13(ce) (Ambiti per attività commerciali esistenti, totalmente o prevalentemente edificati): destinazioni d'uso e parametri edilizi.....	172
Articolo 3.19 – A13(cp) (Ambiti per nuovi insediamenti commerciali di progetto): destinazioni d'uso e parametri edilizi .....	178
Articolo 3.20 – A13(te) (Ambiti per attività terziarie esistenti, totalmente o prevalentemente edificati): destinazioni d'uso e parametri edilizi .....	179
Articolo 3.21 – A13(tp) (Ambiti per nuovi insediamenti terziari di progetto): destinazioni d'uso e parametri edilizi .....	185
<b>CAPO 3.C – TERRITORIO RURALE – NORME GENERALI.....</b>	<b>187</b>
Articolo 3.22 - Usi previsti e consentiti.....	187
Articolo 3.23 - Interventi edilizi in territorio rurale al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni.....	188
Articolo 3.24 – Interventi edilizi in territorio rurale non al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni.....	189
Articolo 3.25 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati.....	192
Articolo 3.26 - Interventi di recupero edilizio di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela .....	192
Articolo 3.27 - Edifici ad uso abitativo in territorio rurale ed edifici in cui è ammesso il recupero a fini abitativi, entro i limiti definiti dal R.U.E.....	194
Articolo 3.28 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale .....	194
Articolo 3.29 - Allevamenti speciali e custodia di animali.....	194
Articolo 3.30 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive.....	194
Articolo 3.31 - Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile .....	195
Articolo 3.32 – Opere per la tutela idrogeologica .....	195
Articolo 3.33 – Usi esistenti in territorio rurale incompatibili con l'attività agricola .....	195
<b>CAPO 3.D – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE .....</b>	<b>196</b>
Articolo 3.34 - Articolazione, definizioni.....	196
Articolo 3.35 - Usi connessi alle attività agricole .....	196
Articolo 3.36 - Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso U32).....	197
Articolo 3.37 - Interventi per l'ampliamento di fabbricati ad uso abitativo esistenti in territorio rurale non connessi all'attività agricola (uso U1).....	198
Articolo 3.38 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33).....	199
Articolo 3.39 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U34.2).....	200
Articolo 3.40 - Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici (uso U35).....	202
Articolo 3.41 - Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U36) .....	204
Articolo 3.42 - Interventi per attività agrituristiche (uso U37) .....	204
Articolo 3.43 - Interventi per attività di turismo rurale (uso U40.2).....	206
Articolo 3.44- Interventi per la realizzazione di foresterie aziendali (uso U38).....	207
Articolo 3.45 - Interventi per attività zootecniche industriali (uso U34.1).....	208

CAPO 3.E – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI DI CAMBIO D’USO.....	210
Articolo 3.46 - Interventi di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela...	210
CAPO 3.F – TERRITORIO COMUNALE – ATTIVITA’ RICETTIVE .....	212
Articolo 3.47 - Case e appartamenti per vacanze .....	212
Articolo 3.48 – Affittacamere e locande.....	212
Articolo 3.49 – Attività saltuaria di alloggio e prima colazione – Bed & Breakfast .....	213
Articolo 3.50 – Case per ferie .....	213
Articolo 3.51 – Appartamenti ammobiliati per uso turistico .....	214
Articolo 3.52 – Ostelli per la gioventù.....	214
Articolo 3.53 – Rifugi alpini .....	215
Articolo 3.54 – Rifugi escursionistici .....	215
Articolo 3.55 – Strutture ricettive all'aria aperta - campeggi e villaggi turistici - aperte al pubblico - Aree attrezzate di sosta temporanea.....	216
TITOLO 4 - NORME SUL RAPPORTO FRA COSTRUZIONI E CONTESTO .....	222
CAPO 4.A – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI .....	222
Articolo 4.1 – Documentazione integrativa per proposte alternative .....	222
Articolo 4.2 – Coperture, impianti per la ricezione radiotelevisiva e per il risparmio energetico .....	222
Articolo 4.3 - Recinzioni .....	223
Articolo 4.4 – Balconi, terrazze, logge e portici .....	226
Articolo 4.5 - Allineamenti .....	227
Articolo 4.6 - Facciate degli edifici e tinteggiature .....	227
Articolo 4.7 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico .....	228
Articolo 4.8 - Autorimesse.....	229
Articolo 4.9 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.....	229
Articolo 4.10 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse .....	230
Articolo 4.11 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico.....	230
Articolo 4.12 - Apposizione di manufatti di pubblica utilità .....	230
Articolo 4.13 - Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale .....	230
Articolo 4.14 – Piani Urbanistici Attuativi- Spazi pubblici e risparmio energetico.....	231
TITOLO 5 – COMPETENZE PROCEDURE E ADEMPIMENTI .....	232
CAP 5.A - PIANI ATTUATIVI - OPERE PUBBLICHE E PIANI DI SETTORE .....	232
Articolo 5.1 - Opere pubbliche di competenza comunale .....	232
Articolo 5.2 - Progetti e programmi per settori specifici .....	232
Articolo 5.3 - Documenti costitutivi dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.).....	232
Articolo 5.4 - Elementi costitutivi e procedure per i piani di investimento in azienda agricola (P.I.A.A.).....	234
Articolo 5.5 - Domanda e procedura di valutazione dei P.U.A. di iniziativa privata.....	235
Articolo 5.6 - Procedura di valutazione per i P.U.A. di iniziativa pubblica .....	237
Articolo 5.7 - Approvazione e validità dei P.U.A.....	237
CAPO 5.B – DISPOSIZIONI GENERALI – ORGANI E PROCEDIMENTI .....	239
Articolo 5.8 - Sportello unico per l’edilizia.....	239
Articolo 5.9 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio .....	239
Articolo 5.10 - Valutazione preventiva .....	241
Articolo 5.11 - Parere preventivo della Commissione .....	242
Articolo 5.12 - Titoli abilitativi e opere pubbliche non soggette.....	242
Articolo 5.13 - Soggetti aventi titolo .....	243
Articolo 5.14 - Attività edilizia libera .....	243
Articolo 5.15 - Interventi delle società concessionarie di pubblici servizi .....	244
Articolo 5.16 - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate .....	244
CAPO 5.C – TITOLI ABILITATIVI.....	245
Articolo 5.17 - Interventi soggetti a permesso di costruire .....	245
Articolo 5.18 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire .....	245
Articolo 5.19 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire .....	246

Articolo 5.20 - Permesso di costruire in deroga .....	248
Articolo 5.21 - Caratteristiche, efficacia e decadenza del permesso di costruire .....	248
Articolo 5.22 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività .....	250
Articolo 5.23 - Disciplina della denuncia di inizio attività .....	250
Articolo 5.24 - Documentazione da allegare alla denuncia di inizio attività e alla richiesta di permesso di costruire .....	252
Articolo 5.25 - Riesame.....	256
<b>CAPO 5.D - ESECUZIONE DELLE OPERE - VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA .....</b>	<b>257</b>
Articolo 5.26 - Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo.....	257
Articolo 5.27 - Variazioni minori in corso d'opera .....	257
Articolo 5.28 - Variazioni essenziali.....	257
Articolo 5.29 - Comunicazione di inizio lavori.....	258
Articolo 5.30 - Conduzione del cantiere - Tutela della pubblica incolumità .....	258
Articolo 5.31 - Controllo durante l'esecuzione delle opere.....	259
Articolo 5.32 - Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche .....	260
<b>CAPO 5.E. CONCLUSIONE DELLE OPERE – VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ .....</b>	<b>261</b>
Articolo 5.33 - Comunicazione di fine lavori .....	261
Articolo 5.34 - Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato .....	261
Articolo 5.35 - Certificato di conformità edilizia e agibilità .....	263
Articolo 5.36 - Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.....	263
Articolo 5.37 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità.....	264
Articolo 5.38 - Elenco dei tecnici verificatori.....	264
Articolo 5.39 - Pubblicità dei titoli abilitativi.....	265
<b>TITOLO 6 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....</b>	<b>266</b>
Articolo 6.1 - Attuazione degli interventi: dotazioni territoriali e contributo di costruzione .....	266
Articolo 6.2 - Modalità di riduzione del contributo di costruzione .....	268
<b>TITOLO 7 – SANZIONI.....</b>	<b>270</b>
Articolo 7.1- Sanzioni .....	270
Articolo 7.2- Tutela del paesaggio e delle bellezze naturali – Abusi - Sanzioni .....	273
Articolo 7.3- D.I.A. in Sanatoria di cui all'art.17 co.3 punto c) della L.R. 23/2004 - Sanzioni.....	275
<b>ALLEGATO «A» - ELENCO DELLE ESSENZE VEGETALI ARBOREE PRESCRITTE NEL TERRITORIO COMUNALE .....</b>	<b>276</b>
<b>ALLEGATO «B» - COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE .....</b>	<b>277</b>

## ABBREVIAZIONI

### Parametri urbanistici

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

### Parametri Edilizi

UE	=	Unità Edilizia
UI	=	Unità Immobiliare
SUL	=	Superficie Utile Lorda
SQ	=	Superficie coperta
Q	=	Rapporto di copertura
SP	=	Superficie Permeabile
SO	=	Superficie Occupata
SV	=	Superficie di vendita
Inv.	=	Involucro fuori terra
h	=	Altezza utile netta media
HF	=	Altezza del fronte di un edificio
H	=	Altezza di un edificio
NP	=	Numero di piani convenzionale
Dc	=	Distanza dal confine di proprietà
De	=	Distanza fra pareti antistanti di due edifici
Ds	=	Distanza dal confine di zona di interesse pubblico

### Strumenti attuativi preventivi e programmi attuativi

P.U.A.	=	Piano Urbanistico Attuativo
P.P.	=	Piano Particolareggiato
P.d.R.	=	Piano di Recupero
P.E.E.P.	=	Piano di Edilizia Economica e Popolare
P.I.P.	=	Piano di Insediamenti Produttivi
P.I.A.A.	=	Piano di investimenti aziendale in adesione al Piano di Sviluppo Rurale

### Tipi di intervento

#### Tipi di intervento urbanistici

NU	=	Nuova urbanizzazione
RU	=	Ristrutturazione urbanistica

#### Tipi di intervento edilizi di costruzione/demolizione

NC	=	Nuova costruzione
AM	=	Ampliamento
RI	=	Ricostruzione
D	=	Demolizione

#### Tipi di intervento edilizi di recupero

MO	=	Manutenzione Ordinaria
MS	=	Manutenzione Straordinaria
RC	=	Restauro e Risanamento conservativo
RE	=	Ristrutturazione Edilizia
RA	=	Recupero e risanamento aree libere

#### Tipi di intervento non edilizi

MM = Modificazione morfologica del suolo  
AR = Installazione di elementi di arredo o di servizio

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

CD = Cambio di destinazione d'uso

**Varie**

R.U.E. = Regolamento urbanistico - edilizio  
P.S.C. = Piano Strutturale Comunale  
P.O.C. = Piano Operativo comunale  
U.T. = Ufficio Tecnico comunale  
P.T.P.R. = Piano Territoriale Paesistico Regionale  
P.T.C.P. = Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

## SIGLE DEI TIPI D'USO

### FUNZIONE RESIDENZIALE

- U 1        Residenza
- U 2        Residenza collettiva

### FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

- U 3        Attività terziarie specializzate.
- U 4        Attività espositive, fieristiche e congressuali.

#### Attività commerciali al dettaglio

- U 5        Esercizi commerciali di vicinato
- U 6.        Medie strutture di vendita al dettaglio
- U 6.1a    Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto
- U 6.1n    Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare
- U 6.2a    Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto
- U 6.2n    Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare
- U 7        Grandi strutture di vendita
- U 7a      Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto
- U 7n      Grandi strutture di vendita del settore non alimentare
- U 8        Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi
- U 8.1     Attività commerciali all'ingrosso, mercati, mostre
- U 8.2     Magazzini e depositi
- U 9        Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- U 10      Pubblici esercizi
- U 11      Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali

#### Attività produttive integrabili nel contesto urbano

- U 12      Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U 13      Artigianato dei servizi agli automezzi
- U 14      Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

#### Attività di servizio

- U 15      Studi professionali e piccoli uffici in genere , attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico
- U 16      Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 17      Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 18      Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nelle precedenti categorie U16 e U17
- U 19      Attività sanitarie
- U 19.1    Ospedali e case di cura
- U 19.2    Unità immobiliari per funzioni sanitarie
- U 19.3    Stabilimenti termali e di acque curative
- U 20      Attività di parcheggio

#### Servizi sociali di base

- U 21      Attività di interesse comune di tipo civile
- U 22      Attività di interesse comune di tipo religioso
- U 23      Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- U 24      Aree a verde e a parco per attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 25      Istruzione e formazione superiore e universitaria

### FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

- U 26      Attività manifatturiere industriali
- U 27      Attività manifatturiere industriali del settore agroalimentare
- U 28      Attività manifatturiere artigianali
- U 29      Attività estrattive

- U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- U 31 Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica

#### **FUNZIONI AGRICOLE**

- U 32 Residenza agricola
- U 33 Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature (compresi fienili e magazzini a supporto dell'azienda zootecnica ed immobili per l'esercizio e noleggio di macchine agricole)
- U 33.1 Attività di coltivazione agricola, orticola e relativi edifici di servizio e attrezzature (compresi fienili e magazzini a supporto dell'azienda zootecnica ed immobili per l'esercizio e noleggio di macchine agricole)
- U 33.2 Attività florovivaistica
- U 34 Attività zootecniche industriali intensive e aziendali
- U 34.1 Attività zootecniche industriali intensive
- U 34.2 Attività zootecniche aziendali
- U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli e attività artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli del settore agroalimentare
- U 35.1 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli
- U 35.2 Attività artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli del settore agroalimentare
- U 36 Coltivazioni in serre fisse
- U 37 Attività agrituristiche
- U 38 Foresterie aziendali
- U 39 Allevamenti speciali e attività di custodia di animali

#### **FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**

- U 40 Attività ricettive alberghiere e turismo rurale
- U 40.1 Attività ricettive alberghiere
- U 40.2 Turismo rurale
- U 41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
- U 42 Campeggi e villaggi turistici

#### **FUNZIONI SPECIALI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO**

Infrastrutturazione tecnologica.

- U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 44 Impianti per l'ambiente di trattamento e smaltimento rifiuti, depuratori
- U 45 Impianti di trasmissione (via etere)

#### **Infrastrutturazione per la mobilità**

- U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U 47 Mobilità veicolare e ponti pubblici o privati soggetti a pedaggio
- U 47.1 Mobilità veicolare
- U 47.2 Pontoni pubblici o privati soggetti a pedaggio
- U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria
- U 50 Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili
- U 51 Attrezzature cimiteriali
- U 52 Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale, sicurezza, ordine pubblico e protezione civile
- U 52.1 Strutture per la Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale
- U 52.2 Strutture per la sicurezza e l'ordine pubblico e protezione civile
- U 53 Attrezzature per la Difesa Nazionale
- U 54 Opere per la tutela idrogeologica
- U 55 Fiere e feste temporanee, spettacoli viaggiatori

## TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO 1.A – REGOLAMENTAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA E RELATIVI RAPPORTI

#### Articolo 1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico – Edilizio

1. Il Regolamento Urbanistico - Edilizio è redatto ai sensi della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 e della Legge Regionale 25/11/2002 n. 31 ed ha per oggetto la disciplina generale delle modalità attuativa di tutti gli interventi di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione degli immobili, delle destinazioni d'uso nonché le norme attinenti alle attività di costruzione, le norme igieniche di carattere edilizio, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano. In particolare il Regolamento Urbanistico - Edilizio disciplina, entro gli ambiti territoriali definiti dal P.S.C. ed in conformità alle previsioni dello stesso, gli interventi non soggetti al P.O.C. ed attuabili attraverso intervento diretto, vale a dire:
  - a) le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale
  - b) gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente negli ambiti da riqualificare, negli ambiti per nuovi insediamenti e negli ambiti specializzati di progetto per attività produttive
  - c) gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive.
2. Il Regolamento contiene inoltre:
  - a) i parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
  - b) 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;
  - c) le regole riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
  - d) le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio;
  - e) gli elaborati progettuali richiesti per la denuncia di inizio attività, e per la domanda di permesso di costruire;
  - f) i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio;
  - g) le modalità di controllo di merito dei contenuti dell'asseverazione allegata alla denuncia di inizio attività e della corrispondenza del progetto e dell'opera a quanto asseverato;
  - h) la composizione, le modalità di nomina e le competenze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, ai sensi dell'articolo 3 della Legge Regionale 25/11/2002 n. 31;
  - i) le modalità per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità e per l'effettuazione dei relativi controlli;
  - j) la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione;
  - k) le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.
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 R.U.E..

#### Articolo 1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente R.U.E. sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
2. In particolare, il presente R.U.E. sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio assunto con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 20 Luglio 1968 e successive

modifiche ed integrazioni, nonché tutte le norme igieniche di interesse e carattere edilizio contenute nel vigente Regolamento Comunale di Igiene, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 01/03/2001 e successive modifiche e integrazioni. Il presente R.U.E. costituisce disciplina generale delle trasformazioni e in quanto tale sostituisce le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente aventi i medesimi oggetti.

### Articolo 1.3 - Validità ed efficacia

1. Il R.U.E. deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità del R.U.E. alle disposizioni del P.S.C., queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
2. Dalla data di entrata in vigore, il presente R.U.E. assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale. Le disposizioni del R.U.E. si applicano anche agli interventi disciplinati dal P.O.C., in quanto applicabili, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del P.O.C. stesso nei limiti della propria competenza.
3. Le concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire o denunce di inizio attività per opere edilizie rilasciati sulla base di domanda/comunicazione presentata anteriormente alla data di adozione del R.U.E., anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.
4. Il presente R.U.E. non si applica alle variazioni minori in corso d'opera, di cui all'[Articolo 5.27 - Variazioni minori in corso d'opera](#), di autorizzazioni, concessioni o permessi di costruire già rilasciati e di D.I.A. già presentate all'epoca di adozione del R.U.E. stesso.
5. Le varianti al presente R.U.E. dovranno essere redatte in forma di testo coordinato e prevedere la presentazione di tutti gli elaborati (Norme, allegati e cartografia).

### Articolo 1.4 - Elaborati costitutivi e suddivisione della materia

1. Il R.U.E. è costituito:
  - dal presente fascicolo: **R.U.E.** – comprendente i seguenti Titoli:
    - Titolo 1 Disposizioni generali;
    - Titolo 2 Dotazioni territoriali e infrastrutture di interesse generale
    - Titolo 3 Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal P.O.C.
    - Titolo 4 Norme sul rapporto tra costruzioni e contesto
    - Titolo 5 Competenze, procedure e adempimenti
    - Titolo 6 Contributo di costruzione
    - Titolo 7 Sanzioni
  - dal fascicolo: **R.U.E. – Allegato - Definizioni** – comprendente i seguenti Capi:
    - Capo 1 Oggetti edilizi, parametri edilizi, parametri e indici urbanistici
    - Capo 2 Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi
    - Capo 3 Definizione degli usi del territorio
  - dal fascicolo: **R.U.E. – Allegato - Norme igienico - sanitarie** – comprendente i seguenti Titoli:
    - Titolo 1 Disposizioni generali in materia di igiene e tutela ambientale
    - Titolo 2 Igiene edilizia degli ambienti confinati ad uso civile, collettivo, sociale, lavorativo
    - Titolo 3 Approvvigionamento idrico e distribuzione delle acque potabili
    - Titolo 4 Igiene dei locali degli esercizi di produzione, deposito, vendita e somministrazione di alimenti e bevande
    - Titolo 5 Igiene dell'ambiente fisico di vita
    - Titolo 6 Igiene urbana veterinaria ed igiene degli allevamenti
    - Titolo 7 Vigilanza sulle attività sanitarie in materia di igiene, sanità pubblica e

tutela ambientale

- dal fascicolo: **R.U.E. – Allegato - Requisiti** - comprendente:
  - Requisiti tecnici degli edifici: (Delibera di Giunta Regionale n. 593/1995 sul Regolamento Edilizio Tipo Regionale – Legge Regionale n. 33/90, come modificata dalle delibere di Giunta Regionale n. 268/2000, n. 21/2001 e dalla Legge Regionale n. 10/2003)
  - ALLEGATO A – Requisiti cogenti
  - ALLEGATO B – Requisiti volontari .
- dalle tavole di analisi relative ai centri abitati in scala 1:2.000:
  - Tavola grafica A1 – Analisi dell'epoca di costruzione dei fabbricati
  - Tavola grafica A2 – Analisi delle tipologie edilizie e del tessuto insediativo
  - Tavola grafica A3 – Analisi delle destinazioni d'uso dei fabbricati
  - Tavola grafica A4 – Analisi delle altezze dei fabbricati
  - Tavola grafica A5 – Analisi dello stato di conservazione e condizioni statiche dei fabbricati
  - Tavola grafica A6 – Analisi delle proprietà, titolo di godimento e d'uso dei fabbricati
- dalle tavole di progetto relative agli ambiti consolidato e rurale:
  - Tavola grafica P1 – Individuazione dei sub – ambiti all'interno del territorio dell'ambito consolidato in scala 1:2.000
  - Tavola grafica P2 – Individuazione dei sub – ambiti all'interno del territorio dell'ambito rurale in scala 1:10.000.

#### **Articolo 1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali**

1. Oltre alle prescrizioni del presente R.U.E. si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.
2. Il rilascio di titolo abilitativo edilizio in deroga alle prescrizioni del R.U.E., del P.O.C. o di strumenti attuativi è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge ed in particolare è limitato ad edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nei limiti individuati dall'articolo 15 della Legge Regionale 25/11/2002 n. 31.
3. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.
4. I Piani Urbanistici Attuativi – P.U.A. – (ossia: P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Programmi integrati di intervento, Programmi di recupero urbano, Programmi di riqualificazione urbana) definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione o già completati ed attuati alla data di adozione del R.U.E., rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia. I P.U.A. previsti nei P.R.G. previgenti al primo P.S.C. mantengono la loro validità e potenzialità per una durata massima di anni dieci dalla data di approvazione del primo P.S.C..
5. Nel caso in cui alcuni contenuti dei suddetti P.U.A., adottati o approvati e/o convenzionati, siano difformi rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati (P.S.C., R.U.E., P.O.C.), queste ultime previsioni sono da intendersi operanti entro il perimetro dei piani attuativi a far tempo dalla scadenza del termine fissato per la completa attuazione dei contenuti delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.
6. Per quanto riguarda le aree cedute al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base dei P.U.A. approvati, il P.O.C. ne può prevedere, entro i limiti previsti dalla Legge Regionale 24/03/2000 n. 20, un utilizzo diverso, fermo restando il carattere pubblico delle stesse ed il loro ruolo di servizio agli insediamenti di pertinenza. In tali casi le previsioni del P.O.C. prevalgono su quelle dei P.U.A..
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.

#### **Articolo 1.6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere oggetto di titolo abilitativo edilizio qualora si verificano tutte le seguenti condizioni:
  - a) che l'intervento sia previsto nel P.O.C. in vigore, oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del P.S.C. e del R.U.E., al di fuori della programmazione del P.O.C.;
  - b) che l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal P.S.C., dal R.U.E. e, ove previsto, dal P.O.C.;
  - c) che l'area di intervento sia servita dalle reti e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'[Articolo 2.18 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti](#) in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale adeguati ai sensi di quanto richiesto in sede di P.S.C. ed eventualmente di P.O.C.. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito, in una convenzione corredata da adeguate garanzie, 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. In tutti i casi in cui il concessionario non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi per la realizzazione ovvero per l'adeguamento di quelle già realizzate secondo il disposto del successivo articolo "Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" comma 4.
2. Nei casi previsti dal P.S.C. e dal P.O.C. è, inoltre, richiesto che risulti approvato il Piano Urbanistico Attuativo, al cui interno è contenuto l'intervento oggetto di richiesta di titolo abilitativo, e che la relativa convenzione sia già stata sottoscritta.

#### **Articolo 1.7 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il R.U.E.**

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

#### **Articolo 1.8 - Definizioni preliminari di termini utilizzati negli strumenti urbanistici**

1. Campo di applicazione di una norma è l'insieme di situazioni a cui si applica tale norma; può essere costituito:
  - a) da un ambito o sub - ambito territoriale;
  - b) da elementi, sistemi di elementi e aree da sottoporre a discipline di tutela e a progetti di recupero e valorizzazione;
  - c) da un insieme di immobili identificabili sulla base di propri attributi definiti.
2. **Ambito (o sub - ambito)** è una porzione di territorio individuata dal P.S.C. e dal R.U.E., non solo sulla base di attributi propri delle aree interessate ma anche ed essenzialmente sulla base dei caratteri progettuali assegnati dal P.S.C. (obiettivi, requisiti e prestazioni, condizioni) a tali porzioni di territorio in base alla Legge Regionale 24/03/2000 n. 20. Per il territorio urbano e urbanizzabile l'insieme degli ambiti individuati dal P.S.C. costituisce una partizione a copertura completa e disgiunta nel senso che ciascun punto del territorio ricade in un ambito ed uno solo. Gli ambiti e i sub - ambiti sono sempre individuati nella cartografia del piano (P.S.C. e/o R.U.E.) con perimetrazioni continue.
3. Elementi e aree di tutela sono oggetti, sistemi di oggetti e/o porzioni di territorio che costituiscono il campo di applicazione di una norma sovraordinata preesistente (legge, regolamento, vincolo apposto da autorità diverse o da Piani sovraordinati) o determinata dal Piano Strutturale. Talune aree di tutela sono dette anche "fasce": ad esempio di rispetto

stradale o ferroviario, di pertinenza fluviale, ecc.

4. **Area** è una porzione di suolo identificata sulla base di specifici attributi propri (attributi fisici, giuridici, ecc.), non assegnati dal P.S.C., dal R.U.E. o dal P.O.C., ma solo eventualmente riconosciuti dal Piano stesso, se ed in quanto meritevoli di particolare disciplina.
5. **Comparto** è una porzione di territorio individuata dal P.S.C., dal R.U.E. o dal P.O.C. 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. Si definisce comparto di attuazione l'unità territoriale interessata da uno strumento attuativo preventivo; qualora sia individuato dal P.O.C. con un'apposita perimetrazione esso costituisce l'unità territoriale minima da interessare con uno strumento attuativo preventivo.

#### **Articolo 1.9 - Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito**

1. In ciascun ambito sono espresse, al Titolo 3, le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili in assenza di specifiche previsioni del P.O.C., 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 relative all'ambito in cui l'immobile ricade, di cui al P.S.C. e al Titolo 3 del R.U.E., dalle eventuali norme specifiche dettate dal P.O.C., nonché dalle eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, di cui al P.S.C.. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela di cui al P.S.C. prevalgono sempre sulle norme di ambito di cui al titolo 3 del R.U.E. e sulle norme del P.O.C..

#### **Articolo 1.10 - Lettura delle simbologie grafiche**

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti, sub - ambiti, aree e comparti, rappresentati nelle planimetrie del R.U.E. e del P.O.C., le dimensioni vanno misurate o attraverso la consultazione del dato numerico del disegno informatizzato, oppure direttamente sulla carta, includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone. In entrambi i casi la dimensione delle aree viene fornita dagli uffici preposti attraverso una lettura cartografica in cui il calcolo delle dimensioni lineari dei poligoni viene approssimato ai 50 cm. inferiori o superiori, salvo allineamenti preesistenti.
2. Qualora un limite di ambito si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del R.U.E. e del P.O.C. 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, mentre l'altro segno grafico tracciato accanto vale solo come indicazione della ulteriore delimitazione coincidente con quella di ambito.
3. Il perimetro dei comparti di attuazione, di cui al precedente [Articolo 1.8 - Definizioni preliminari di termini utilizzati negli strumenti urbanistici](#), si deve sempre intendere coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto.
4. La cartografia del P.S.C., del R.U.E. e del P.O.C. costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti urbanistici stessi riportate nella relativa legenda; viceversa, per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati. La documentazione da presentare in sede di richiesta di permesso di costruire o di denuncia di inizio attività è riportata agli articoli seguenti del presente R.U.E.

## CAPO 1.B – PEREQUAZIONE URBANISTICA

### Articolo 1.11 - Classificazione del territorio in urbanizzato, urbanizzabile e rurale

1. Il R.U.E detta la disciplina di intervento per gli ambiti del territorio urbanizzato che comprende gli ambiti consolidati A10, gli ambiti specializzati per attività produttive e terziarie esistenti A13, le dotazioni territoriali esistenti A22, il territorio rurale articolato negli ambiti agricoli A17, A18, A19, A20. All'interno di tali ambiti il P.O.C. può modificare i perimetri ed i contenuti dei Piani attuativi disposti dal precedente PRG e confermati dal P.S.C., può definire nuovi perimetri di zone da sottoporre a pianificazione attuativa, può individuare aree da cui distogliere quote di capacità edificatoria da trasferire in altre aree idonee ai sensi del successivo articolo *“Gestione del potenziale edificatorio e ambiti di perequazione urbanistica”*. Il P.O.C. può costituire lo strumento di attuazione delle previsioni normative contenute negli ambiti consolidati qualora tali previsioni comprendano la realizzazione di nuove dotazioni territoriali.
2. Per l'ambito del Centro Storico, il R.U.E integra e dettaglia gli elementi normativi del P.S.C..
3. Gli ambiti di nuovo insediamento A12, i nuovi ambiti specializzati per attività produttive e terziarie A13, che fanno parte del territorio urbanizzabile, trovano nel R.U.E. gli elementi di indirizzo generale per i P.U.A., in quanto strumenti di attuazione di tali parti del territorio, nonché la disciplina degli interventi diretti ivi ammissibili in assenza del P.O.C.. Il P.O.C. può dettagliare o modificare la disciplina per tali ambiti dettata dal R.U.E. quando non in contrasto coi contenuti del P.S.C., o con vigenti riferimenti di legge. Tali modifiche o integrazioni devono essere recepite dal R.U.E. in sede di aggiornamento rispetto ai contenuti del P.O.C., ai sensi del successivo comma 4
4. Nei casi di rettifica della perimetrazione degli ambiti di trasformazione effettuata dal P.O.C., ai sensi dell'art. 3.1, comma 3, del P.S.C., la conseguente eventuale variazione in incremento della superficie territoriale non comporta una modifica alla SUL complessiva assegnata all'ambito dal P.S.C., ma può comportare un aggiustamento dell'indice perequativo. In tali casi il P.O.C. dovrà disciplinare e zonizzare le parti limitrofe di territorio urbanizzato o rurale che subiscono variazioni in conseguenza delle modifiche al perimetro degli ambiti.
5. Quando si abbiano le rettifiche di cui al precedente comma 4, la cartografia di R.U.E, che costituisce punto di sintesi del processo di trasformazione del territorio, è soggetta ad automatica variazione per adeguamento alle modifiche introdotte in sede di P.O.C..
6. La cartografia di R.U.E deve inoltre essere aggiornata rispetto alle modifiche effettuate in sede di P.O.C. agli assetti infrastrutturali eventualmente discendenti dalla messa in attuazione di programmi relativi ad assi viari, ferroviari e ad altre consimili opere pubbliche. Solo ed esclusivamente per questi aspetti, e nell'intento di mantenere aggiornato il riferimento cartografico dal quale può essere fatto discendere un possibile sacrificio ai diritti soggettivi dei cittadini il R.U.E può costituirsi come riferimento cartografico prevalente rispetto al P.S.C..

### Articolo 1.12 – Gestione del potenziale edificatorio e ambiti di perequazione urbanistica

1. A norma dell'art. 7 della LR 20/2000 tutti gli ambiti individuati dal P.S.C. destinati alla trasformazione o alla riqualificazione urbanistica sono soggetti a perequazione. Il P.S.C. ha provveduto ad operare all'art. 3.2, comma 1, le classificazioni di cui alla LR 20/2000.
2. Quale integrazione all'operatività del P.O.C. ed esplicitazione delle sue modalità, il R.U.E chiarisce che:
  - a) Il P.S.C. ha stabilito per gli ambiti di nuovo insediamento A12, e per gli ambiti specializzati per nuove attività produttive e terziarie A13, soglie massime di previsione edificatoria, che compete al P.O.C. di configurare in via definitiva, anche assoggettandole a diminuzione. I volumi edilizi esistenti ricadenti all'interno degli ambiti A12 ed A13 di nuovo insediamento non sottraggono SUL a quella assegnata dal P.S.C., ma vengono computate come quote extra, e possono essere trattati in ambito

- di P.U.A. secondo i criteri di cui al successivo comma 4;
- b) Il P.O.C. può variare, come sopra indicato, le indicazioni del P.S.C. in ordine al carico insediativo in ragione dei seguenti criteri:
- geomorfologia dei suoli;
  - accessibilità al sistema viario principale;
  - servibilità da parte del sistema tecnologico-infrastrutturale;
  - presenza di vincoli paesaggistici od ambientali;
  - prevedibili impatti urbanistico - ambientali attivi e passivi;
  - prossimità e funzionalità della localizzazione rispetto ai tessuti consolidati;
  - dimensione dell'ambito.
3. Inoltre il R.U.E, in riferimento all'operatività del P.O.C., stabilisce che, fatte salve le specifiche indicazioni contenute nelle singole Schede d'Ambito del P.S.C., negli ambiti A12 all'applicazione dell'Ut di 0,04 o 0,08 mq/mq corrisponde come coefficiente perequativo per la Sf relativa una percentuale pari al 20% della St.
4. Negli ambiti A12 ed A13 di nuovo insediamento, in applicazione di quanto previsto dal P.S.C. all'art.3.2, comma 5, si può avere aumento del carico insediativo per effetto del trasferimento da altri ambiti di quote di potenzialità edificatoria, ciò comunque nel limite massimo dello 0,40 mq/mq per gli ambiti A13 "nuovi ambiti per insediamenti produttivo e terziari", e dello 0,25 mq/mq per gli ambiti A12 "ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali", e senza che ciò comporti una riduzione dell'indice perequativo negli ambiti nei quali viene effettuato il prelievo inferiore allo 0,16 per gli ambiti A13 (0,10 mq/mq per gli ambiti A13 a vocazione commerciale) ed allo 0,04 per gli ambiti A12.
5. Nei casi considerati ai precedenti commi la percentuale della Sf relativa può essere incrementata sino al 40% della St, procurando di assicurare la dotazione di standard relativa nell'ambito della perimetrazione di P.U.A., oppure, qualora il soggetto proponente il P.U.A. lo reputi conveniente, anche all'esterno del perimetro di P.U.A., previo assenso formale della pubblica amministrazione espresso sullo schema di proposta presentato ai sensi del successivo articolo "Domanda e procedura di valutazione dei P.U.A. di iniziativa privata".

### **Articolo 1.13– Trasferimento dei potenziali edificatori**

1. Il trasferimento dei potenziali edificatori è finalizzato:
- a) al depotenziamento del carico urbanistico negli ambiti consolidati con il conseguente raggiungimento di obiettivi di qualità nel reperimento di ulteriori standard a verde, a parcheggio, per dotazioni territoriali, nell'allargamento della viabilità esistente, nella riconfigurazione delle cortine edilizie urbane;
  - b) alla delocalizzazione di attività incompatibili con i tessuti circostanti;
  - c) alla promozione delle condizioni stimate opportune, in sede di P.O.C., per l'attuazione degli ambiti.
2. In sede di P.O.C., oltre alle condizioni di cui ai precedenti articoli, è possibile trasferire quote di capacità edificatoria nei seguenti casi :
- a) nei comparti di attuazione degli ambiti di trasformazione A12/A13 o di riqualificazione A11;
  - b) nei lotti "ad indice zero", costituiti da terreni (individuati all'interno degli ambiti disciplinati dal P.O.C. e dalle schede di strutturazione territoriale) privi di potenziale edificatorio, che vengono acquistati dal Comune con un valore unitario (euro/mq) stabilito da specifica deliberazione della Giunta Comunale.
- Non è possibile trasferire quote di capacità edificatoria nei terreni che l'Amministrazione comunale accetti di acquisire dai privati quale quota aggiuntiva rispetto allo standard minimo di legge dovuto, che il Comune potrà utilizzare solo per interventi di edilizia residenziale pubblica, o per dotazioni territoriali pubbliche.
3. Le quote di capacità edificatoria possono essere trasferite da aree all'interno degli ambiti consolidati già individuate dal R.U.E. ai lotti "ad indice zero" ricavati all'interno degli ambiti di trasformazione (A12/A13) e/o di riqualificazione (A11), o negli ambiti consolidati di

“strutturazione territoriale” A10.4. La massima capacità edificatoria nei lotti “ad indice zero” deve essere non superiore all’applicazione di un Uf di 0,45 mq/mq.

4. Il trasferimento di quote di edificabilità comporta la specificazione di tale condizione all’interno della convenzione di P.U.A. o del permesso di costruzione convenzionato fra il Comune ed il proprietario dell’area che genera il potenziale edificatorio da trasferire, ed eventualmente anche il proprietario dell’area su cui viene collocato tale potenziale. Nel caso l’area che beneficia del trasferimento sia privata e non pubblica, il pagamento del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione) viene conteggiato rispetto alla zona urbanistica di appartenenza.

#### **Articolo 1.14– Elementi di indirizzo generali**

1. Il R.U.E, in conformità all’art. 3.3, comma 2, del P.S.C., può sviluppare previsioni di intervento negli ambiti di completamento residenziale e/o produttivo sulla base di una progettazione urbanistica integrata, attraverso la predisposizione di schede di assetto.

## TITOLO 2. DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

### CAPO 2.A - TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'IDENTITA' CULTURALE E PAESISTICA E DELL'INTEGRITA' FISICA E AMBIENTALE DEL TERRITORIO

#### Articolo 2.1 - Sistema collinare

1. Fermo restando il rispetto delle specifiche disposizioni dettate dalle Norme del P.S.C. per determinate zone ed elementi ricadenti entro la loro delimitazione, possono comunque essere previsti e consentiti interventi sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile anche dalle stesse Norme di P.S.C..
2. Il recupero a fini abitativi negli edifici in territorio rurale è regolato dalle schede relative all'edificio o al complesso edilizio che nella parte relativa agli usi ammissibili dettano gli usi ammessi fra quelli di cui all'[Articolo 3.22 - Usi previsti e consentiti](#).
3. Per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico - architettonico o di pregio storico - culturale e testimoniale e che sono stati, quindi, tutelati, sono ammessi gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia, nei limiti e con le modalità definite per ciascuna categoria di vincolo e per ciascuna tipologia edilizia.
4. In tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli sono ammessi gli interventi edilizi:
  - Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione.
5. L'attuazione degli interventi di recupero a fini non agricoli di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola comporta, per le unità poderali (da intendere come unità fondiaria agricola nelle presenti norme), cui erano asserviti, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
  - nei casi classificati con lettera A nella tabella dell'[Articolo 3.46 - Interventi di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela](#) (edifici con originaria funzione abitativa) è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
  - nei casi classificati con lettere B, C, D nella tabella di cui all'[Articolo 3.46 - Interventi di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela](#) (edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa), la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui all'[Articolo 3.24 – Interventi edilizi in territorio rurale non al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni](#) comma 6. Successivamente tali interventi sono subordinati alla verifica, da parte del Comune, dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola da documentare mediante la presentazione di P.I.A.A..
6. Ai sensi dell'articolo A-21 della Legge Regionale n. 20/2000, nel caso di edifici con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso, è consentito il recupero del patrimonio edilizio non più utilizzato a fini agricoli per lo stesso uso, anche mediante demolizione e ricostruzione e con diversa localizzazione, nei casi appositamente individuati dal presente R.U.E. al successivo Titolo 3, alle seguenti condizioni:
  - a) che gli edifici oggetto di intervento siano dismessi da almeno 5 anni e che la circostanza sia dimostrata da idonea documentazione;
  - b) che gli edifici siano integralmente demoliti prima o contestualmente all'intervento di nuova edificazione;
  - c) che l'intervento di nuova edificazione sia previsto entro lo stesso ambito territoriale;
  - d) che l'edificio abitativo risulti inaccessibile e pertanto non utilizzabile e recuperabile a tali fini in contesti rurali a difficile conformazione morfologica (A-17 e A18);
  - e) che sia rispettato il parametro di cui al D.M. 1444/1968 di 0,03 mc./mq. per la residenza.Le destinazioni d'uso dovranno essere comprese fra quelle consentite nell'ambito di

trasferimento tenendo conto che da quella abitativa sarà possibile il mutamento a quelle diverse mentre non sarà possibile l'inverso.

7. All'interno del sistema collinare l'individuazione di zone di espansione è ammessa solamente ove si dimostri il permanere di quote di fabbisogno non soddisfacibili all'interno della predetta perimetrazione e comunque in sostanziale contiguità con il sistema insediativo esistente.

### **Articolo 2.2 - Sistema delle aree agricole**

1. Nelle tavole contrassegnate dalla sigla B2 "Carta forestale e dell'uso dei suoli" del P.S.C. è indicata la classificazione dei soprassuoli agricoli. Tale classificazione si costituisce come primo riferimento per la definizione degli allevamenti zootecnici non intensivi, per la loro eventuale delocalizzazione e, correlativamente, per l'applicazione delle disposizioni del P.S.C.. Al fine della definizione degli allevamenti non intensivi sono indicati i seguenti parametri:
  - a) l'azienda agricola deve essere nelle condizioni di soddisfare, mediante le proprie produzioni, almeno il 25% del fabbisogno alimentare del bestiame allevato;
  - b) relativamente alla produttività e/o sostenibilità dei soprassuoli agricoli aziendali in rapporto alla classificazione di cui al primo capoverso si indica, quale parametro ottimale per l'applicazione del carico animale ammissibile, quello pari a n. 2 Unità Bovino Adulte per ettaro di Superficie Agricola Utilizzata per anno. Per gli allevamenti di tipo bovino, ovino-caprino ed equino, tale rapporto dovrà, di preferenza, essere verificato in relazione alla S.A.U. foraggiera. Dalla S.A.U. si intendono escluse anche le superfici a bosco;
  - c) i parametri quantitativi per la conversione nelle altre tipologie di allevamento zootecnico (equini, suini, ovini, avicunicoli, ecc.), derivati da norme, atti regolamentari e di indirizzo di emanazione comunitaria, nazionale, regionale e provinciale sono contenuti nell'Allegato "Definizioni" del presente Regolamento.
2. Ai fini di una omogenea applicazione delle disposizioni del presente Piano si assume il parametro del 20% per l'aumento della SUL produttiva esistente quale limite massimo per gli allevamenti intensivi ammessi dalle disposizioni di cui agli artt. 9, 10, 12, 17, 19, 20A, 21B e 25 del P.T.C.P., qualora tale esigenza sia motivata dall'adeguamento degli impianti di allevamento esistenti agli standard di benessere animale previsti dalla Direttiva di cui alla Delibera G.R. Emilia - Romagna n. 1998/641 od a disposizioni igienico-sanitarie od a specifici programmi di riqualificazione ambientale.

### **Articolo 2.3 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua**

1. Le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua costituiscono ambiti appartenenti alla regione fluviale, intesa quale porzione del territorio contermina agli alvei e caratterizzata da fenomeni morfologici, idraulici, naturalistico - ambientali e paesaggistici connessi all'evoluzione attiva del corso d'acqua o come testimonianza di una sua passata connessione e per le quali valgono le disposizioni e gli obiettivi indicati dal presente articolo.
2. Le disposizioni di cui al presente articolo attuano e specificano i disposti per le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua individuate nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1 del P.S.C.. Tali individuazioni comprendono:
  - a) le "Fasce di espansione inondabili", ossia le fasce di espansione adiacenti all'alveo di piena, costituite da golene e/o aree normalmente asciutte, ma suscettibili di inondazione in caso di eventi eccezionali con tempo di ritorno plurisecolare, ovvero interessate da progetti di nuova risagomatura e riprofilatura;
  - b) le "Zone ricomprese entro il limite morfologico", con riferimento alle aree di terrazzo fluviale per gli alvei non arginati; per gli alvei arginati, la fascia, in assenza di limiti morfologici certi, corrisponde alla zona di antica evoluzione ancora riconoscibile o a "barriere" di origine antropica delimitanti il territorio agricolo circostante qualora questi presenti ancora elementi marcatamente connessi al corso d'acqua;

- c) le "Zone di tutela del paesaggio fluviale", con riferimento alle aree di paleoterrazzo fluviale, in genere insediativo, per gli alvei non arginati; per gli alvei arginati la fascia, in genere assente, corrisponde alle zone caratterizzate da difficoltà di scolo e/o di ristagno delle acque del reticolo idrografico ad esse afferente. Qualora tali fasce laterali interessino altre zone individuate, delimitate e disciplinate dal presente Piano, valgono comunque le prescrizioni maggiormente limitative delle trasformazioni e delle utilizzazioni.

3. Le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a) linee di comunicazione viaria, ferroviaria ed idroviaria;
- b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- c) invasi ad usi plurimi;
- a) impianti per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
- b) sistemi tecnologici per la produzione di energia idroelettrica e il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- c) approdi e porti per la navigazione interna;
- d) aree attrezzabili per la balneazione;
- e) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;

sono ammesse nelle aree di cui al secondo comma lettere b) e c), qualora siano previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali. I progetti di tali opere dovranno verificarne oltre alla fattibilità tecnica ed economica, la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato direttamente o indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua e ad un adeguato intorno, anche in rapporto alle possibili alternative. Detti progetti dovranno essere sottoposti alla valutazione di impatto ambientale, qualora prescritta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

4. Salvo quanto già previsto dal presente Piano, il P.O.C. può prevedere ulteriori infrastrutture ed impianti, quali strade, impianti per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, sistemi tecnologici per la produzione di energia idroelettrica ed il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di questo Comune o di parti della popolazione del Comune e di un Comune confinante. Tale previsione deve essere subordinata alla verifica, modifica ed integrazione della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del P.S.C. in relazione alle modifiche introdotte. Le predette opere dovranno comunque avere caratteristiche progettuali compatibili con il contesto ambientale, rispetto al quale l'inserimento deve essere attentamente valutato, anche tramite l'adozione di idonee misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico. Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al presente comma si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua. Resta comunque ferma la sottoposizione a valutazione d'impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

5. Nelle aree di cui al secondo comma lettere b) e c) fermo restando quanto specificato ai precedenti commi, sono comunque consentiti interventi sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dalle Norme di P.S.C. nonché dal precedente articolo del presente R.U.E..

6. Gli interventi finalizzati alla difesa idraulica ed alla manutenzione di invasi ed alvei dovranno in ogni caso attenersi a criteri di basso impatto ambientale e ricorrere, ogni qualvolta possibile, all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi della Direttiva Regionale assunta con deliberazione di Giunta Regionale n. 3939 del 6 novembre 1994.

## **Articolo 2.4 - Zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale**

1. Le zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale, delimitate nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1 del P.S.C., comprendono ambiti territoriali caratterizzati oltre che da rilevanti componenti vegetazionali o geologiche, dalla compresenza di diverse valenze (storico - antropica, percettiva ecc.) che generano per l'azione congiunta, un interesse paesistico.
2. Non sono peraltro soggette alle disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo, ancorché ricadenti nelle zone di cui al precedente primo comma:
  - a) le aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato, come tale individuato nelle tavole B4 del P.S.C. ai sensi del secondo comma dell'articolo 28 della L.R. 20/2000;
  - b) le aree ricadenti in piani per l'edilizia economica e popolare, già approvati dal Comune alla data di adozione del P.T.P.R., per gli ambiti da questo individuati.
3. Nelle aree ricadenti nelle zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale, diverse da quelle di cui al precedente secondo comma, salvo quanto già previsto dal P.S.C., il P.O.C., alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del P.S.C., può prevedere:
  - a) attrezzature culturali e scientifiche; attrezzature ricreative e di servizio alle attività del tempo libero;
  - b) rifugi e posti di ristoro;
  - c) campeggi, nel rispetto delle norme regionali in materia e di quanto disposto dal presente Piano relativamente agli ambiti rurali;
  - d) progetti ed interventi di restauro e ricostituzione delle tipologie ambientali di particolare rilevanza soprattutto in relazione alla tutela della diversità biologica.
4. Soltanto qualora gli edifici esistenti nelle zone considerate non siano sufficienti o idonei per le esigenze di cui alle lettere a) e b) del precedente comma, possono essere realizzati nuovi manufatti, esclusivamente quali ampliamenti di edifici esistenti, ovvero quali nuove costruzioni accorpate con quelle preesistenti, e comunque nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive locali nel rispetto dei parametri e condizioni di cui ai successivi Capi "Territorio rurale".
5. Alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del P.S.C., nelle aree di cui al terzo comma sono ammessi interventi volti a consentire la pubblica fruizione dei valori tutelati attraverso la realizzazione di:
  - a) parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili e con le caratteristiche di cui al successivo [Articolo 3.24 – Interventi edilizi in territorio rurale non al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni](#);
  - b) percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
  - c) zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili in radure esistenti, funzionali ad attività di tempo libero e con le caratteristiche di cui al successivo [Articolo 3.24 – Interventi edilizi in territorio rurale non al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni](#).
6. Nelle aree di cui al precedente terzo comma, fermo restando quanto specificato nelle Norme di P.S.C., sono comunque consentiti:
  - a) qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dal P.S.C. e dai successivi Capi "Territorio rurale", in conformità alla L.R. n. 20/2000;
  - b) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;
  - c) la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;

- d) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.
7. Le opere di cui alle lettere c) e d) nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera b) del precedente comma non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate a piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della Legge Regionale 4 settembre 1981, n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.
8. Nelle zone di cui al presente articolo possono essere individuate, tramite il P.O.C., ulteriori aree a destinazione d'uso extragricola diverse da quelle di cui al quinto comma, oltre alle aree di cui al secondo comma, solamente ove si dimostri:
- a) l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacibili; b. la compatibilità delle predette individuazioni con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche generali dei siti interessati e con quella di singoli elementi fisici, biologici, antropici di interesse culturale in essi presenti; avendo riguardo che dette previsioni siano localizzate in contiguità del perimetro del
- b) territorio urbanizzato, di cui all'art. 28 comma secondo della L.R. 20/2000 e siano servite dalla rete infrastrutturale esistente.
9. I sistemi coltivati ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo, costituiscono luogo preferenziale per l'applicazione delle misure previste dalla programmazione regionale finalizzate a promuovere l'utilizzo sostenibile dei terreni agricoli e forestali.

#### **Articolo 2.5 - Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: Calanchi ed aree calanchive**

1. Le forme calanchive in senso lato rappresentano individualmente morfostrutture di significativo interesse paesistico nonché nicchie ecologiche di rilevante importanza ambientale. Diffuse su una parte rilevante del territorio appenninico provinciale, costituiscono nel loro insieme un sistema che caratterizza fortemente un'ampia porzione del paesaggio collinare e montano. Esse costituiscono altresì zone di dissesto idrogeologico attivo, circoscritte da fasce di terreni predisposti al dissesto.
2. Sulle tavole contrassegnate dalla sigla B3 del P.S.C. sono individuate e perimetrare tutte le forme calanchive distinte in:
- a) "calanchi": sono ambiti in cui si è già pienamente affermata tale peculiare forma di dissesto e che sono segnalati per la loro valenza paesistica intrinseca;
- b) "aree calanchive": sono ambiti comprendenti morfostrutture che non presentano un rilevante interesse paesaggistico e che si costituiscono come ambito di possibile evoluzione, in quanto tali sono state individuate cartograficamente a completamento del sistema.
- L'individuazione di cui al punto b, desunta dalle tavole contrassegnate dal numero 4 del P.T.C.P., è stata verificata a scala comunale e a tale livello ritenuta appropriata.
3. Per tali elementi, valgono le prescrizioni delle Norme del P.S.C...
4. Nell'ambito dei calanchi, come individuati ai sensi del secondo comma, lettera a. sono vietati tutti gli interventi e le attività che possano significativamente alterare o compromettere, direttamente od indirettamente, lo stato dei luoghi, i processi morfogenetici o biologici in atto, la percezione paesistica dei singoli elementi individuati e la loro percezione paesistica d'insieme. In particolare sono vietati: interventi di nuova edificazione, opere infrastrutturali e attrezzature di qualsiasi tipo, il dissodamento dei terreni saldi, l'asportazione di materiali

terrosi o lapidei. Gli interventi di stabilizzazione dell'assetto idrogeologico risultano ammissibili solo ed in quanto resi necessari da dimostrate ed urgenti necessità di difesa di insediamenti, infrastrutture e manufatti antropici esistenti all'intorno, e purché siano comunque adottate tecniche appropriate ed appositi accorgimenti di mitigazione degli impatti, tali da salvaguardare gli aspetti naturalistici e paesaggistici preminenti in queste zone e la loro evoluzione. Sono consentite, nel rispetto dei criteri di tutela generale sopra indicati, le pratiche colturali già eventualmente in essere, purché svolte con tecniche idonee e compatibili con l'attuale stato di equilibrio dei suoli.

5. Nelle zone immediatamente circostanti i calanchi, gli interventi edilizi o infrastrutturali da realizzare, devono prevedere, per l'azione di tutela dei caratteri paesaggistici, la valutazione dei possibili effetti di interferenza visiva connessi, sulla base di apposite analisi documentali, previa verifica di stabilità idrogeologica dei siti. Le condizioni per l'attuazione degli interventi con l'obiettivo di minimizzare l'impatto visivo connesso agli interventi, ed in particolare da altri insediamenti urbani, da strade e punti di vista panoramici, percorsi di crinale, con visuali di fondovalle, sono i seguenti:
  - a) 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;
  - b) per gli interventi edilizi deve essere assicurato il rispetto dei caratteri tipologico - costruttivi riconoscibili nella tradizione locale (dimensioni, composizione, materiali costruttivi e di finitura, elementi decorativi, colorazioni del paramento murario, coperture, infissi, ecc.);
  - c) devono essere assicurati la limitazione in altezza, senza superare i due piani ed un'altezza massima di ml. 9,50 misurata secondo quanto disposto all'Allegato Definizioni.
6. In corrispondenza di insediamenti già visivamente interferenti con i calanchi, fatto salvo quanto di competenza del P.O.C., sulla base di apposite analisi documentali, possono essere previsti interventi edilizi di completamento preferibilmente all'interno delle aree insediate, ed interventi edilizi di modesto ampliamento, preferibilmente in stretta contiguità con le stesse aree secondo quanto disposto dai successivi Capi "Territorio rurale". Nuove opere infrastrutturali ed attrezzature ed eventuali ampliamenti dell'esistente, potranno essere previsti dal P.O.C. preferibilmente alle stesse condizioni ed in ambiti già interessati dalla presenza di infrastrutture e attrezzature. Gli interventi di cui sopra andranno localizzati nelle aree in cui l'interferenza visiva con i calanchi individuati risulti minore, prevedendo comunque adeguate disposizioni di mitigazione dell'impatto visivo e paesaggistico e, per gli interventi edilizi, il rispetto dei caratteri tipologico - costruttivi riconoscibili nella tradizione locale (dimensioni, composizione, materiali costruttivi e di finitura, elementi decorativi, colorazioni del paramento murario, coperture, infissi, ecc.) secondo quanto disposto dai successivi Capi "Territorio rurale".
7. L'edificazione connessa alle attività agricole ed agli impianti ed attrezzature tecnologiche a rete o puntuali in elevazione ricadenti negli ambiti circostanti i calanchi, sono subordinati alla presentazione di uno studio di impatto visivo e ad adeguate misure di mitigazione.
8. L'edificazione connessa alle attività agricole ed agli impianti ed attrezzature tecnologiche a rete o puntuali in elevazione ricadenti negli ambiti circostanti i calanchi, sono subordinati alla presentazione di uno studio di impatto visivo e ad adeguate misure di mitigazione.
9. Sono fatte salve le previsioni contenute negli strumenti di pianificazione sovracomunali vigenti alla data di adozione del presente Piano e quelle previste da progetti pubblici o di interesse pubblico sottoposti a valutazione di impatto ambientale e/o accompagnati da uno studio di inserimento, a valutazione paesistico ambientale e positivamente licenziati.
10. Negli ambiti interessati dalle forme calanchive ricadenti all'interno di zone di particolare interesse paesaggistico ambientale o di tutela naturalistica, come tali individuate dal presente Piano, prevalgono le norme più restrittive.

## **Articolo 2.6 - Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi: Crinali**

1. Nei crinali di cui al primo comma valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) lungo le linee di crinale, o parti di esse, che costituiscono la matrice storica della infrastrutturazione e dell'insediamento, ulteriori interventi edilizi, nonché aree a destinazione extra agricola andranno localizzati nelle parti interessate dalla presenza di infrastrutture e attrezzature e in contiguità delle aree insediate;
  - b) lungo le linee di crinale o parti di esse storicamente libere da infrastrutture o insediamenti:
    - eventuali nuove previsioni andranno localizzate nelle aree in cui l'interferenza visiva con i crinali individuati risulti minore, prevedendo specifiche prescrizioni di mitigazione dell'impatto visivo e paesaggistico e, per gli interventi edilizi, il rispetto dei caratteri tipologico - costruttivi riconoscibili nella tradizione locale (dimensione, composizione, materiali costruttivi e di finitura, elementi decorativi, colorazioni di paramento murario, di copertura, degli infissi, ecc.);
    - nell'ambito minimo di interferenza visiva ad esse connesso, gli interventi edilizi ed in particolare edifici ed attrezzature di servizio alla attività agricola, andranno corredati da uno studio di impatto visivo e dall'adozione di adeguate opere di mitigazione;
    - vanno evitati sbancamenti del terreno che alterino la percezione visiva delle linee di crinale; in tale ambito va inoltre evitata l'edificazione di nuove infrastrutture stradali o reti tecnologiche in superficie (elettrorodotti, linee telefoniche aeree) fatto salvo quanto previsto al comma seguente.
2. Lungo i crinali è consentita la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature quali:
  - linee di comunicazione viaria;
  - impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché
  - impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
  - impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico e relativo smaltimento dei reflui;
  - sistemi tecnologici per il trasporto e la produzione dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
  - opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;qualora previste in strumenti di pianificazione sovracomunale e fatte salve disposizioni maggiormente limitative di altre zone del presente Piano.

Tali interventi andranno corredati da apposito studio di impatto ambientale e visivo nonché da adeguate misure mitigative

## **Articolo 2.7 - Elementi di interesse storico - testimoniale: Viabilità panoramica**

1. Le disposizioni del presente articolo riguardano la tutela della viabilità storica, sia per quanto concerne gli aspetti strutturali sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze di pregio. Tale viabilità, individuata nelle tavole contrassegnate con la sigla B1 del P.S.C., indica i tratti censiti come facenti parte della viabilità storica. Detta viabilità, comprensiva degli slarghi e delle piazze urbane, non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa, salvo che per temporanei motivi di sicurezza e di pubblica incolumità.
2. Lungo i tratti di viabilità storica sono consentiti:
  - a) interventi di adeguamento funzionale che comportino manutenzioni, ampliamenti, modificazioni di tratti originali per le strade statali, le strade provinciali, nonché quelle classificate negli strumenti di pianificazione nazionale, regionale e provinciale come viabilità di rango sovracomunale;
  - b) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse;
  - c) opere di sistemazione e rifacimento, secondo criteri di maggiore sicurezza ed efficienza, delle intersezioni stradali.

3. Gli interventi che interessano tratti di viabilità storica individuati ai sensi del primo comma sono soggetti alle seguenti prescrizioni:
  - a) dovrà essere assicurata la conservazione sia del tracciato e dell'ampiezza della sede, sia degli elementi costitutivi quali pavimentazioni e fondi stradali, ponti, muri di contenimento e parapetti realizzati con materiali e forme tradizionali, e garantita la tutela degli elementi d'arredo e delle pertinenze di pregio presenti, quali filari alberati, maestà e tabernacoli, pilastri ed edicole devozionali, oratori, fontane, miliari, case cantoniere, edifici storici di servizio (quali ospitali, poste, alberghi, dogane, postazioni di guardia), edifici religiosi e militari (rocche, torri di guardia, forti, ecc.);
  - b) per i tratti di viabilità storica coincidenti con le linee di crinale e con la viabilità panoramica dovrà essere garantito il rispetto delle disposizioni di tutela indicate dal presente Piano per tali specifici elementi;
  - c) qualora si attuino interventi modificativi del tracciato storico, dovrà essere assicurata, per i tratti esclusi dal nuovo percorso, nel caso in cui assolvano ad una funzione insostituibile per la riconoscibilità del complessivo itinerario storico, la loro salvaguardia ed un adeguato livello di manutenzione.
4. Lungo i tratti di viabilità storica il presente Regolamento dispone che:
  - a) lungo la viabilità storica nei tratti che conservano le pavimentazioni naturali, quali mulattiere, strade poderali ed interpoderali, sia evitato il transito dei mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, ad eccezione dei mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, di rifugi, bivacchi, posti di ristoro, strutture per l'alpeggio, annessi rustici ed eventuali abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti, ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, di spegnimento di incendi, ed in genere di protezione civile, di soccorso e di assistenza sanitaria e veterinaria;
  - b) siano salvaguardati e/o ripristinati i toponimi originari.

#### **Articolo 2.8 - Zone di tutela naturalistica**

1. Le zone di tutela naturalistica, indicate e delimitate come tali nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1 del P.S.C., sono disciplinate dal presente articolo conformemente agli indirizzi, alle direttive e alle prescrizioni dalle Norme del P.S.C..
2. Le disposizioni di cui al primo comma sono finalizzate alla conservazione del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, attraverso il mantenimento e la ricostituzione di tali componenti e degli equilibri naturali tra di essi, nonché attraverso il mantenimento delle attività produttive primarie compatibili ed una controllata fruizione collettiva per attività di studio, di osservazione, escursionistiche e ricreative. A tal fine, fatto salvo quanto previsto dal P.S.C., si prescrive che:
  - a) All' interno dell'area sono consentiti gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione od al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri e, pertanto, sono vietate le seguenti attività:
    - lo smaltimento e l' abbandono di rifiuti;
    - le attività estrattive;
    - lo scarico nelle acque di inquinanti di qualunque tipo;
    - i prelievi d'acqua, ad esclusione degli interventi necessari al mantenimento o al ripristino delle condizioni ambientali favorevoli alla flora ed alla fauna;
    - lo spandimento di liquami, di fertilizzanti di sintesi, di presidi fitosanitari, di erbicidi e di ogni altra sostanza tossica od inquinante; sono consentiti i prodotti ammessi dalla normativa sulle tecniche di coltivazione biologica;
    - l'asportazione di lettiera e terriccio;
    - il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione della flora spontanea;
    - il danneggiamento, il prelievo ed il disturbo della fauna;
    - l'immissione volontaria di specie vegetali ed animali estranee ai luoghi. Sono esclusi da tale divieto, ove le condizioni ecologiche ed ambientali lo permettano,

- gli interventi volti ad incrementare la presenza di specie vegetali od animali già esistenti in luogo o nelle immediate vicinanze che siano in significativa rarefazione od in via di estinzione; detti interventi devono essere autorizzati sulla base di apposito progetto;
- l'accensione di fuochi e la produzione di suoni e rumori molesti.
- b) è consentita la realizzazione di infrastrutture e di attrezzature finalizzate alla vigilanza ed alla fruizione collettiva delle predette componenti, quali percorsi e spazi di sosta, rifugi e posti di ristoro; l'installazione delle predette attrezzature, sia fisse che amovibili o mobili, può essere prevista solamente ove sia compatibile con le finalità di conservazione, sia strettamente necessaria all'esplicazione delle funzioni di vigilanza, ovvero alla tutela dei fruitori; è, altresì, consentita, per finalità didattiche e ricreative, l'eventuale realizzazione di strutture leggere per l'osservazione della fauna (capanni o tettoie); gli edifici e le strutture suddette possono essere realizzate solo se quelle esistenti siano assolutamente insufficienti; gli edifici e le strutture eventualmente esistenti non possono essere demoliti a scopi ripristinatori e devono essere destinati prioritariamente alle suddette utilizzazioni;
- c) è consentita la realizzazione delle opere strettamente necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili nonché l'adeguamento di impianti idroelettrici di modesta entità esistenti che non comportino pregiudizio di caratteri ambientali dei luoghi;
- d) è consentita la realizzazione di aree appositamente attrezzate in cui sono consentiti il bivacco e l'accensione di fuochi all'aperto;
- e) in tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli sono ammessi gli interventi edilizi:
- Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Risanamento Conservativo, Demolizione;
- f) è consentito l'esercizio dell'ordinaria utilizzazione del suolo a scopo colturale, delle attività zootecniche ed ittiche, di tipo non intensivo qualora di nuovo impianto;
- g) è consentita la realizzazione di eventuale nuova edificazione di manufatti edilizi, anche ad uso abitativo, strettamente funzionale allo svolgimento delle attività di cui alla precedente lettera f) e, comunque, nel rispetto delle tipologie costruttive locali prevalenti e nei limiti derivanti dalla conformazione morfologica dei luoghi e dal prioritario obiettivo della salvaguardia dei beni tutelati;
- h) è consentito l'accesso alla zona esclusivamente a piedi, a cavallo o in bicicletta, utilizzando i percorsi adibiti allo scopo ed appositamente segnalati. La fruizione pedonale è vietata al di fuori dei percorsi permessi o delle tracce di sentiero esistenti. È vietato lasciare aperti i cancelli per l'accesso all'area. I mezzi di trasporto motorizzati possono utilizzare i percorsi e gli spazi di sosta limitatamente ai soli casi di servizio dell'Ente o soggetto proprietario;
- i) è consentita la gestione dei boschi e delle foreste, nel rispetto di quanto disposto all'[Articolo 2.2 - Sistema delle aree agricole](#), salva la determinazione di prescrizioni più restrittive;
- j) è consentita la raccolta e l'asportazione delle specie floristiche spontanee, ivi compresi i cosiddetti prodotti del sottobosco;
- k) sono consentiti interventi per l'adeguamento ed il consolidamento di infrastrutture di bonifica, di irrigazione e di difesa del suolo esistenti, nonché interventi di miglioramento e adeguamento in sede per le infrastrutture stradali esistenti. Eventuali modifiche di tracciato dettate da motivi di sicurezza e/o per la salvaguardia della salute da elevati tassi di inquinamento acustico ed atmosferico potranno essere consentite subordinatamente alla predisposizione di progetti di inserimento paesaggistico e minimizzazione degli impatti che prevedano anche la possibilità di recupero ambientale dei tratti dismessi.

## **Articolo 2.9 - Divieto di installazioni pubblicitarie**

1. Conformandosi alle prescrizioni del P.S.C., nel sistema forestale e boschivo, nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, negli invasi ed alvei di laghi,

bacini e corsi d'acqua, nelle zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale, nelle zone ed elementi di interesse storico - archeologico e nelle zone di tutela naturalistica, è vietata, all'esterno della perimetrazione del territorio urbanizzato di cui all'art. 28, comma secondo, della L.R. n. 20/2000, l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

## CAPO 2.B - LIMITAZIONI DELLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE E D'USO DERIVANTI DALL'INSTABILITÀ, DALLA PERMEABILITÀ DEI TERRENI O DA RISCHI AMBIENTALI

### Articolo 2.10 - Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità

1. Le tavole contrassegnate dalla sigla B3 del P.S.C. costituiscono la "Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale" relativa al territorio comunale. Le Unità Idromorfologiche Elementari (U.I.E.) del territorio comunale sono recepite in conformità alle U.I.E. individuate dal P.T.C.P. nella tavola A delle Pericolosità Geoambientali sulla base degli indici del dissesto come definiti ed individuati nella medesima tavola A.
2. Sulle aree che presentano fenomeni di dissesto è previsto l'obbligo di presentazione e compilazione della Scheda di rilevamento dei movimenti franosi, di cui all'allegato B del P.T.C.P., in relazione a qualsiasi intervento, pubblico o privato. Il Comune è tenuto alla realizzazione di un S.I.T. specifico, anche in forma associata o convenzionata, sui dati anzidetti da rendere disponibile agli Enti sovraordinati.
3. Le disposizioni del presente articolo si applicano alle zone caratterizzate da fenomeni di dissesto così come definite ed individuate nelle tavole contrassegnate dalla sigla B3 del P.S.C. (Carta del Dissesto e della vulnerabilità territoriale) come:
  - a) aree interessate da frane attive, ricomprendenti i corpi di frana attivi e relativi coronamenti, scivolamenti di blocchi e frane di crollo;
  - b) aree interessate da frane quiescenti, ricomprendenti i corpi di frana privi di periodicità stagionali, compresi i relativi coronamenti e i depositi quaternari ricoprenti corpi di frana quiescenti e i corpi di frana antichi quiescenti. Nelle aree di cui al presente comma valgono le prescrizioni e le direttive dettate dalle Norme di P.S.C..
4. Nelle zone di cui al terzo comma lettera a) non è consentito alcun intervento di nuova edificazione o trasformazione del suolo; sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione, bonifica e regimazione delle acque superficiali e sotterranee, volti al consolidamento delle aree in dissesto. Le pratiche colturali eventualmente in atto devono essere coerenti con il riassetto idrogeologico delle aree interessate ed essere corredate dalle necessarie opere di regimazione idrica superficiale.
5. Nelle zone di cui al terzo comma lettera a) sugli edifici esistenti non sono consentiti ampliamenti ma, oltre ad interventi di consolidamento strutturale, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria
  - restauro scientifico
  - restauro e risanamento conservativo
  - demolizione senza ricostruzione
  - recupero e risanamento delle aree libere.Nel rispetto delle disposizioni generali di cui al precedente comma, sono inoltre consentiti interventi di mantenimento e consolidamento strutturale e funzionale delle infrastrutture esistenti per documentate esigenze di sicurezza e/o pubblica utilità.
6. Nelle aree interessate da frane attive devono essere tenute apposite distanze di rispetto, dai limiti delle stesse ed in funzione della loro possibile evoluzione; l'entità di tali distanze sarà valutata caso per caso dall'Ufficio Comunale preposto sulla base di specifici approfondimenti conoscitivi che il committente dovrà produrre ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo. In adiacenza ai margini dei depositi alluvionali terrazzati ed alle scarpate rocciose e di terrazzi fluviali non è consentito alcun intervento di nuova edificazione, ivi compresa la realizzazione di infrastrutture, dall'orlo superiore delle scarpate e per una fascia di larghezza non inferiore all'altezza delle scarpate sottese. In presenza di terreni incoerenti o di rocce intensamente fratturate la larghezza della fascia deve essere estesa da due a tre volte l'altezza delle scarpate sottese e comunque rapportata alle condizioni fisico - meccaniche e di giacitura delle litologie presenti. In particolare tali prescrizioni, per le zone classificate sismiche, valgono fino all'emanazione dei criteri ed indirizzi di cui alle lettere e) e f) dell'articolo 6 ed all'articolo 10 della L.R. 19 giugno 1984, n. 35.

7. Nelle zone di cui al terzo comma lettera b) non sono ammesse nuove edificazioni o trasformazione del suolo. Compatibilmente con le specifiche norme di zona di P.T.C.P. ed in subordine ad una verifica complessiva volta a dimostrare la non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità, sono consentiti:
  - a) la ristrutturazione dei fabbricati esistenti con eventuali ampliamenti fino ad un massimo del 20% della superficie utile preesistente e nuovi interventi edilizi di modesta entità laddove sono presenti edifici ed infrastrutture extraurbane o agricole;
  - b) interventi di completamento, di non rilevante estensione, di insediamenti urbani esistenti, solamente ove si dimostri:
    - l'esistenza e/o il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfacenti;
    - la compatibilità delle predette individuazioni con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche generali dei siti interessati e con quella di singoli elementi fisici, biologici, antropici di interesse culturale in essi presenti; avendo riguardo che dette previsioni siano localizzate in contiguità del perimetro del territorio urbanizzato, di cui all'art. 28 della L.R. 20/2000 e siano servite dalla rete infrastrutturale esistente.
8. L'eventuale realizzazione di infrastrutture di utilità pubblica al servizio degli insediamenti esistenti, è consentita, nel rispetto delle altre disposizioni di cui al precedente sesto comma, nei casi in cui sia dimostrata la necessità e l'impossibilità di alternative, subordinatamente alla verifica della non influenza negativa sulle condizioni di stabilità del versante e di assenza di rischio per la pubblica incolumità.

#### **Articolo 2.11 - Disposizioni di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei**

1. Le acque meteoriche, provenienti dai cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni comunali in materia.
2. Le acque meteoriche provenienti dai coperti degli edifici devono essere, in alternativa:
  - a) reimmesse nel sottosuolo attraverso qualunque dispositivo che consenta la dispersione;
  - b) recuperate, tramite vasche o serbatoi di raccolta, previo studio idrogeologico se interrati, al fine del loro riutilizzo nel ciclo dell'impiantistica idraulica e dell'uso irriguo. Le vasche o serbatoi di raccolta fuori terra sono soggetti a DIA, in quanto volume tecnico, ed alle prescrizioni da impartirsi dal Responsabile del Servizio relativamente all'impatto visivo.
3. E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione del Comune.
4. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta la denuncia di inizio attività per le sole opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, in sede di richiesta di titolo abilitativo, dovrà essere documentata la potabilità dell'acqua che sarà sottoposta a successivi periodici controlli secondo le modalità previste dalla normativa in materia. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Servizio Tecnico di Bacino), ai quali spetta pure il rilascio dei titoli abilitativi per la derivazione di acque sotterranee.

#### **Articolo 2.12 - Permeabilità dei suoli**

1. Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime di cui all'articolo 3.12 e seguenti.
2. Le aree con pavimentazioni grigliate in plastica e completamente forate sono considerate interamente permeabili. Le altre pavimentazioni grigliate sono considerate permeabili per una

superficie pari al 20% di quella effettiva (coefficiente di riduzione della permeabilità = 80%) se posate su terreno compattato e per una superficie pari al 50% di quella effettiva (coefficiente di riduzione della permeabilità = 50%) se posate su vespaio in ghiaia, tenuto conto dell'elevata impermeabilizzazione dello strato superficiale di terreno compattato (cfr. l'Allegato "Definizioni").

#### **Articolo 2.13 - Acque reflue**

1. Le acque reflue debbono essere convogliate, a cura della proprietà, nella fognatura comunale, laddove esistente, ai sensi del Regolamento comunale di fognatura, oppure, qualora non sia possibile tale soluzione, dovranno essere trattate e recapitate secondo quanto previsto dal D.G.R. n. 1503 del 9 giugno 2003.
2. Nei casi di acque reflue che non recapitano in pubblica fognatura, qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
3. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di Nuova Costruzione e Ricostruzione le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere duali, ossia separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto. In tal caso dovrà essere valutata la possibilità di convogliare la rete delle acque bianche meteoriche in un corpo idrico superficiale, così come definito dal D.G.R. n. 1503 del 9 giugno 2003.

## CAPO 2.C - PIANIFICAZIONE DI BACINO E RISCHIO FISICO - INSEDIATIVO

### Articolo 2.14 - Rischio idrogeologico - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica

1. Le disposizioni in materia di riduzione del rischio idrogeologico dettate negli atti di pianificazione dell'Autorità di Bacino dovranno essere integralmente recepite, per quanto di competenza, dalla pianificazione operativa (P.O.C.) e vengono recepite dal presente regolamento secondo le disposizioni dei commi seguenti.
2. Le disposizioni in materia di prevenzione del rischio idraulico dettate negli atti di pianificazione dell'Autorità di Bacino Regionale dei Fiumi Romagnoli vengono assunte e recepite, per quanto di competenza, nel R.U.E., dovranno essere richiamate nel P.O.C. ed applicate in sede di approvazione dei PUA e del rilascio dei titoli abilitativi.
3. **Dati idrogeologici dei progetti:** Al fine di predeterminare l'eventuale impatto quantitativo e qualitativo di opere edilizie sul sottosuolo e sulle acque sotterranee e, viceversa, l'interferenza della variazione stagionale del livello della falda freatica con manufatti interrati, i progetti di interventi edilizi che prevedano la realizzazione di vani interrati e/o di fondazioni profonde (strutture incastrate a profondità superiori di 3 metri dal piano di campagna: per solito pali), devono contenere semplici dati idrogeologici relativi all'indicazione del livello statico ed alla soggiacenza della falda in rapporto alla profondità di incastro delle strutture di fondazione dell'opera di progetto.
4. **Prescrizioni per la realizzazione di vani interrati, di strutture di fondazione profonda (pali) e di reti fognarie**
  - 4.1 Per nuovi insediamenti di qualunque destinazione è vietata l'installazione di cisterne e la realizzazione di depositi interrati di stoccaggio di liquidi o solidi solubili idroinquinanti, ad esclusione dei distributori di carburanti; sui distributori di carburanti esistenti in tali aree si dovrà prevedere l'adeguamento a quanto previsto dal D.M. 29/11/2002 "Requisiti tecnici per la costruzione, installazione ed esercizio dei serbatoi interrati destinati allo stoccaggio di carburanti liquidi per l'autotrazione, presso impianti di distribuzione". L'esecuzione di vani interrati è consentita fino a profondità di incastro di 3,5 metri dal piano di campagna. E' vietata l'esecuzione di fondazioni profonde (pali), in particolare di palificate con densità tale di elementi da arrecare pregiudizio alla circolazione delle acque sotterranee.
  - 4.2 Per ogni intervento edilizio che preveda la realizzazione di vani interrati con profondità di incastro superiore a 3,5 metri dal piano di campagna, insieme al progetto edilizio dovrà essere presentata una dettagliata relazione idrogeologica che quantifichi l'eventuale danno prodotto all'acquifero e l'entità delle variazioni locali indotte alla falda. Inoltre si dovranno assumere le precauzioni costruttive di cui agli articoli successivi. Resta esclusa la possibilità di realizzare cisterne o depositi interrati di stoccaggio di liquidi o solidi solubili idroinquinanti per qualunque attività, ad esclusione dei distributori di carburanti. Per le nuove attività in cui sia prevista la produzione e/o lo stoccaggio in sito di liquami, sono comunque da privilegiare gli impianti "fuori terra", ispezionabili.
  - 4.3 *Opere pubbliche sotterranee:* I progetti relativi ad interventi impegnativi (trincee drenanti, sottopassi, gallerie, etc.) che richiedano l'inserimento di strutture artificiali entro l'acquifero saturo per dimensioni lineari superiori a 200 metri, dovranno essere accompagnati da una specifica relazione idrogeologica che valuti, anche quantitativamente, gli effetti dell'opera d'ingegneria sulla falda (raggio di influenza per innalzamenti e abbassamenti del livello statico, perdita di efficienza dell'acquifero) e le eventuali possibili attenuazioni del danno idrogeologico provocato dall'opera stessa, anche nelle sue fasi di realizzazione.
  - 4.4 *Opere pubbliche di superficie:* Gli interventi di manutenzione e adeguamento della viabilità esistente e dei parcheggi pubblici dovranno prevedere, con priorità per gli ambiti territoriali classificati a maggior grado di vulnerabilità, l'esecuzione di opere di raccolta delle acque piovane (reti fognanti, canalette) in grado di garantire adeguata protezione dal pericolo di inquinamento dell'acquifero per effetto di sversamento. Per le sostanze idroinquinanti si fa riferimento a quelle, relative all'acqua, di cui all'elenco

allegato III alla Dir. 96/91/CE del 24 settembre 1996, riferita alle emissioni accidentali di sostanze inquinanti e del dilavamento di inquinanti dal manto stradale. Le opere potranno comprendere l'impermeabilizzazione del fondo delle canalette e la realizzazione di impianti di smaltimento e di raccolta ed eventuale depurazione di acque di prima pioggia.

**5. Prescrizioni relative alle sedi di attività produttive (agricole, artigianali e industriali) in territorio urbanizzato o rurale**

5.1. Al fine di limitare l'inquinamento delle acque sotterranee dovuto all'insediamento residenziale e produttivo, si prescrivono le seguenti modalità costruttive per gli insediamenti produttivi:

- a) Realizzare il calpestio del piano interrato oppure del piano terreno (secondo i casi) in modo che risulti impermeabile e consenta la raccolta delle acque di lavaggio e dei fluidi eventualmente dispersi all'interno. La raccolta dovrà avvenire con apposite condutture o, eventualmente, canalette coperte da griglie, ricavate direttamente nella pavimentazione oppure nell'eventuale platea di fondazione impermeabilizzata; in ogni caso, non dovranno essere realizzate fognature direttamente a contatto con il terreno sotto gli edifici. I pozzetti di raccolta dovranno essere realizzati con impermeabilizzazione (es. geotessili) di fondo e delle pareti.
- b) Realizzare i tratti di fognatura in allontanamento dagli edifici, almeno per i primi 20 metri, con alloggiamento a fondo impermeabilizzato, finalizzato ad evitare sia eventuali perdite della fognatura entro la falda, sia drenaggi operati dalla fognatura sulla falda, fino al collettore comunale. Le pendenze di esercizio non saranno inferiori allo 0,5%, al fine di garantire un facile e veloce scorrimento delle acque nere per condurle rapidamente a distanza dalla zona a maggior rischio di inquinamento (quella vicina alle strutture di fondazione, anche se superficiali).
- c) Impermeabilizzare la superficie intorno agli edifici per una distanza di almeno due metri. I piazzali adibiti a carico e scarico merci è opportuno che siano impermeabilizzati (asfalto) e che i pozzetti di raccolta convogliano in una vasca impermeabile dotata di saracinesca facilmente manovrabile dal piazzale stesso. Detta saracinesca dovrà essere azionata in caso di sversamento accidentale per contenere le dispersione dei fluidi.
- d) In caso di realizzazione di vani interrati sarà indispensabile siano predisposti opportuni alloggiamenti per l'impianto di sollevamento delle acque di lavaggio e di eventuali fluidi, e relative condutture, sia per le acque nere, sia per le acque disperse sui pavimenti dei vani sotterranei, fino alla quota utile all'immissione nella rete fognante ed al collettore comunale. Tutti questi impianti, comprese le condutture, dovranno essere realizzati all'interno dell'edificio, in vani ispezionabili ed impermeabilizzati.
- e) In tutti i casi in cui, nel ciclo produttivo o lavorativo, sia previsto l'uso o lo stoccaggio, anche temporaneo, di sostanze idroinquinanti in fase liquida o solida solubile è opportuno che i serbatoi o i depositi siano realizzati "fuori terra", in opportune strutture facilmente ispezionabili. In ogni caso l'ammissibilità di eventuali nuovi depositi sotterranei di sostanze idroinquinanti dovrà essere sottoposta a verifica con uno specifico studio idrogeologico che indichi le difese artificiali da porre in atto a protezione dell'acquifero.
- f) Per le attività produttive idroesigenti si dovrà verificare la possibilità di attuare per gradi il riciclo delle acque necessarie per il ciclo produttivo. In tutti i casi la possibilità di realizzare pozzi per il prelievo di acque sotterranee sarà condizionata alla realizzazione di impianti di riciclo che attuino il massimo di risparmio idrico possibile.

**6. Prescrizioni per le funzioni residenziali, produttive e terziarie sparse (in territorio rurale)**

6.1. Negli interventi edilizi che comportino il riuso di un edificio rurale, o di parte di esso, o la nuova edificazione, nel territorio rurale non dotato di rete fognante, non è ammessa,

per lo smaltimento delle acque nere, la utilizzazione di fosse a dispersione diretta. In questi casi, previo parere della competente ARPA, potranno essere ammessi scarichi in acque superficiali od in subirrigazione previo trattamento depurativo, previsto dal D.G.R. n. 1053/2003, e ulteriore trattamento secondario di finissaggio, secondo l'entità e la tipologia dell'intervento.

**7. Prescrizioni per le funzioni residenziali e terziarie urbane (territorio urbanizzato o da urbanizzare)**

7.1. Nel territorio urbanizzato o da urbanizzare la rete fognante delle acque nere dovrà essere realizzata con particolari tecniche atte a scongiurare il pericolo di perdite accidentali nel tempo o l'ingresso di acque di falda nella rete stessa.

7.2. Negli ambiti di cui al comma che precede le aree di parcheggio con forte ricambio di autovetture (ad esempio, parcheggi di centri commerciali o di esercizi commerciali al dettaglio di classe medio - grande ai sensi della Legge Regionale 14/99) e quelle dei parcheggi pubblici con dimensioni superiori a 1.000 mq. devono essere impermeabilizzate; dovrà essere, inoltre, realizzato un impianto di raccolta delle acque di prima pioggia per un loro smaltimento nelle fogne nere.

**Articolo 2.15 - Tutela idrogeologica del sistema rurale e forestale nei bacini collinari e montani**

1. Al fine di garantire la conservazione del suolo, la riduzione del rischio idrogeologico, la moderazione delle piene e la tutela dell'ambiente, i territori collinari e montani ad uso agricolo o forestale sono soggetti alle seguenti norme:

- a) Regimazione idrica superficiale: i proprietari ed i conduttori dei terreni devono realizzare e mantenere efficiente una rete di regimazione delle acque della quale deve essere assicurata manutenzione e piena efficienza; parimenti deve essere mantenuta efficiente, da proprietari e frontisti, la rete scolante generale, liberandola dai residui di lavorazione dei terreni e/o di origine vegetale e da eventuali rifiuti;
- b) Sorgenti e zone di ristagno idrico: i proprietari ed i conduttori dei terreni, in presenza di sorgenti e di zone di ristagno idrico delle acque superficiali e/o subsuperficiali, devono provvedere al loro convogliamento nel reticolo di scolo attraverso adeguate opere di captazione e drenaggio;
- c) Opere idrauliche di consolidamento e di regimazione: in nessun caso devono essere danneggiate le opere di sistemazione superficiale e profonda eseguite con finanziamenti pubblici; i terreni sulle quali insistono tali opere possono essere soggetti a lavorazioni o piantagioni previa autorizzazione rilasciata dagli Enti competenti;
- d) Scarpate stradali e fluviali: le scarpate stradali e fluviali non possono essere oggetto di lavorazione agricola. Le scarpate devono essere recuperate facilitando la ricolonizzazione spontanea o ricorrendo alle tecniche dell'ingegneria naturalistica, con preferibile inserimento di compagini erbaceo - arbustive, mantenendo, se presente, il bosco;
- e) Viabilità principale: le lavorazioni agricole adiacenti alle sedi stradali (strade statali, provinciali, comunali) ed ai cigli di scarpata devono mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo superiore a 1,5 metri, in modo da evitare l'apporto di detriti e sedimenti;
- f) Incisioni fluviali: le lavorazioni agricole adiacenti al margine superiore delle incisioni fluviali devono mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo non inferiore a due metri;
- g) Viabilità minore: la viabilità podereale, i sentieri, le mulattiere e le carrarecce devono essere mantenute idraulicamente efficienti e dotate di cunette, tagliacque e altre opere consimili, onde evitare la loro trasformazione in collettori di acque superficiali; le lavorazioni agricole del terreno devono mantenere una fascia di rispetto a tale viabilità non inferiore a 1,5 metri;
- h) Siepi e alberi isolati: nelle lavorazioni agricole dei terreni devono essere rispettati gli alberi isolati e a gruppi, nonché le siepi ed i filari a corredo della rete idrica esistente o in gregio ai limiti confinari, preservandone in particolare l'apparato radicale;

- i) Utilizzazioni agricole dei territori in dissesto: nei territori interessati da movimenti di massa, per i quali è riconosciuto lo stato di attività e sono verificate le condizioni di rischio da parte degli Enti competenti, le utilizzazioni agrarie devono essere autorizzate dall'Ente competente sulla base di una specifica indagine nella quale deve essere accertata e definita: la compatibilità delle utilizzazioni agrarie e delle tecniche di lavorazione con le condizioni di stabilità delle Unità Idromorfologiche Elementari (U.I.E.) e dei fenomeni di dissesto nonché l'assenza di rischio per la pubblica incolumità;
- j) Lavorazioni del terreno: nei territori con pendenze medie dell'unità colturale maggiori del 30%, il sostegno previsto dalle misure agro-ambientali sarà indirizzato prioritariamente alla difesa del suolo.

#### **Articolo 2.16 - Tutela delle aree di captazione delle acque destinate al consumo umano**

1. Nelle Tavole classificate B4 del P.S.C. sono individuati i pozzi e le opere di presa delle acque destinate all'uso potabile, per i quali trovano applicazione la definizione delle zone di rispetto definite dal dal D.P.R. 236/88, dal D.Lgs. 152/2006 e dalle presenti norme. Tali zone sono definite come:
  - a) zone di tutela assoluta per un'estensione di 10 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione della stessa
  - b) zone di rispetto ristrette per un'estensione di 100 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione della stessa
  - c) zone di rispetto allargate per un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione della stessa.
2. Le zone di rispetto dei pozzi e delle opere di presa (sorgenti) individuati nelle tavole B4 del P.S.C. sono assoggettate a due tipi di protezione:
  - a) protezione dinamica, costituita dalla attivazione e gestione di un sistema di monitoraggio delle acque in afflusso al punto di captazione, in grado di consentire una verifica periodica dei parametri qualitativi e quantitativi e di segnalare con sufficiente tempo di sicurezza eventuali variazioni significative;
  - b) protezione statica, costituita dai divieti, vincoli e regolamentazioni finalizzati alla prevenzione del degrado qualitativo e quantitativo delle acque in afflusso verso la captazione.
3. La definizione di tali zone di rispetto e le disposizioni di tutela collegate sono finalizzate ad impedire, o minimizzare, il rischio di infiltrazioni contaminanti dalla superficie topografica o dal sottosuolo alterato che non possano essere rilevate in tempo utile dal sistema di protezione dinamica. Entro le zone di rispetto, costituite dalle porzioni di territorio circostanti le zone di tutela assoluta, sottoposte a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata, per un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione della stessa, delimitate ai sensi dell'articolo 94 comma 4 del Decreto Legislativo n. 152/2006, è vietato l'insediamento di centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
  - a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurate;
  - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
  - e) aree cimiteriali;
  - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali - quantitative della risorsa idrica;
  - h) gestione di rifiuti;

- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di veicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg. per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto.

In presenza di centri di pericolo preesistenti alla data di entrata in vigore del PTA (Piano di Tutela delle Acque previsto dall'articolo 121 del D.Lgs. 152/2006), vanno adottate misure per il loro allontanamento (ad eccezione delle aree cimiteriali); nell'impossibilità dell'allontanamento va garantita la loro messa in sicurezza.

4. Le attività agrozootecniche (spandimento sui suoli agricoli di effluenti zootecnici, fertilizzanti, fanghi e fitofarmaci) vanno effettuate nel rispetto delle disposizioni della Legge Regionale n. 50/95, della Delibera C.R. n. 570/97 e della Delibera G.R. n. 641/98, nonché delle altre disposizioni di leggi regionali in materia, fermo restando quanto disposto al precedente comma 1.
5. Entro le zone di rispetto, nel rispetto delle norme nazionali e regionali, ogni intervento che ecceda la manutenzione ordinaria degli edifici esistenti è soggetto alla condizione che attraverso l'intervento edilizio si realizzino le seguenti azioni:
  - a) messa in sicurezza delle reti tecnologiche, attraverso la realizzazione o l'adeguamento di reti fognarie separate con la garanzia di perfetta tenuta della rete delle acque nere (controtubazione); è fatto divieto di installare serbatoi interrati per idrocarburi;
  - b) esclusione della realizzazione di vani interrati; nel caso di progetti di riuso di vani interrati esistenti, predisposizione di opportuni alloggiamenti per l'impianto di sollevamento delle acque di lavaggio e di eventuali fluidi, e relative condutture, sia per le acque nere, sia per le acque disperse sui pavimenti dei vani sotterranei fino alla quota utile all'immissione nella rete fognante ed al collettore comunale. Tali impianti, comprese le condutture, dovranno essere realizzati all'interno dell'edificio, in vani ispezionabili ed impermeabilizzati;
  - c) le strutture di fondazione dovranno essere impermeabilizzate, così come la superficie intorno agli edifici per una distanza di almeno due metri.
6. Negli ambiti del territorio rurale:
  - le zone di tutela assoluta devono preferibilmente essere acquisite dal concessionario o, in ogni caso, quest'ultimo deve dimostrarne l'effettiva piena disponibilità. Ad esse si applicano le prescrizioni di cui al comma 3, articolo 94 del Decreto Legislativo 152/2006, prima di svolgere l'attività di prelievo. Nelle zone di tutela assoluta sono ammesse esclusivamente, e solo se necessarie, le infrastrutture tecnologiche di pubblica utilità, la cui presenza deve essere giustificata anche dall'adozione di opportune misure di sicurezza.
  - entro le zone di rispetto ristrette sono consentite (nei limiti delle norme urbanistiche) le attività agricole e gli usi residenziali e terziari, limitando l'eventuale incremento di edificazione ad un intervento una tantum con una possibilità di incremento che non può in ogni caso superare la misura massima del 20% delle superfici esistenti e con le prescrizioni indicate al comma precedente. Non sono ammessi incrementi di superfici edificate di sedi di attività produttive, né attività legate alla logistica delle merci. Non è ammessa la realizzazione di nuove infrastrutture viarie.
  - entro le zone di rispetto allargate gli usi e gli interventi edilizi ammessi (connessi o meno all'attività agricola) sono soggetti alle limitazioni e a disposizioni definite nelle presenti norme agli articoli 2.11, 2.12, 2.13, 2.14 e 2.15. al fine di garantire condizioni di sicurezza in rapporto al rischio di inquinamento del sottosuolo. Nelle porzioni di ambiti da urbanizzare eventualmente inclusi entro tali zone sono esclusi i cambi d'uso e gli incrementi di superficie relativi ad attività costituenti potenziali centri di pericolo (attività artigianali e industriali che impiegano sostanze inquinanti e funzioni logistiche di stoccaggio). Gli interventi sono assoggettati a specifiche disposizioni e prescrizioni con le modalità di realizzazione delle infrastrutture tecnologiche, delle infrastrutture viarie e delle fondazioni degli edifici definite al comma precedente.

7. Nella realizzazione o adeguamento di infrastrutture viarie vanno realizzate canalette laterali alla strada idonee a contenere eventuali sversamenti.
8. Nella realizzazione di parcheggi e piazzali va garantita la perfetta impermeabilizzazione e deve essere realizzato un impianto di raccolta delle acque di prima pioggia per il loro smaltimento nella rete fognante delle acque nere. Il soddisfacimento di tale requisito comporta la deroga dalle norme del presente R.U.E. sulla minima quota di superficie permeabile, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare entrambe le prescrizioni.

## CAPO 2.D - PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL PAESAGGIO E DEGLI ELEMENTI NATURALI

### Articolo 2.17 - I Siti della Rete Natura 2000

1. Nelle aree di cui al presente articolo, si persegue l'obiettivo di introdurre un sistema di gestione dell'agricoltura che preservi le componenti di interesse ecologico e che permetta di qualificare l'area ai fini della biodiversità complessiva.
2. I siti di Rete Natura 2000 (SIC= Siti di Importanza Comunitaria e ZPS = Zone di Protezione Speciale) sono aree di elevato valore ambientale riconosciute dall'Unione Europea come luoghi deputati alla conservazione delle specie e degli habitat caratteristici e rappresentativi del continente europeo. Obbligo degli stati membri ai quali sono stati riconosciuti SIC e ZPS è quello di mantenere questi territori in un soddisfacente stato di conservazione; in Emilia-Romagna sono delegati, quali enti responsabili dei SIC e delle ZPS, le Province o le Aree protette che eventualmente includono tale siti. Gli interventi proposti nell'area di un sito di Rete Natura 2000 sono assoggettati alla valutazione dell'incidenza; se le opere previste da un piano hanno una eventuale interferenza negativa sulla conservazione degli elementi naturali protetti specificatamente in quell'area occorre modificare l'intervento affinché venga minimizzata la sua interferenza con le specie o gli ecosistemi tutelati. In ultima analisi, se la natura dell'opera non può essere cambiata è necessario prevedere mitigazioni o compensazioni finalizzate al recupero di uno stato pre-intervento.
3. Ai sensi del DPR n. 357/97, modificato dal DPR 120/03 e della Legge Regionale n. 7 del 14/04/2004 "Disposizioni in materia ambientale" ogni Piano, Progetto e intervento ricadente all'interno dei siti della Rete Natura 2000 (Zone di Protezione Speciali e Siti di Importanza Comunitaria) o che, seppure ubicati all'esterno di tali aree, possa interferire, direttamente o indirettamente, sugli habitat o sulle specie presenti nei Siti stessi, deve essere sottoposto a Valutazione d'Incidenza.
4. Le normative di riferimento sono le seguenti:
  - le Direttive n. 79/409/CEE "Uccelli - Conservazione degli uccelli selvatici" e n. 92/43/CEE "Habitat - Conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche" con le quali si prevede che, al fine di tutelare le specie animali e vegetali, nonché gli habitat, indicati negli Allegati I e II, gli Stati membri classifichino in particolare come SIC (Siti di Importanza Comunitaria) e come ZPS (Zone di Protezione Speciale) i territori più idonei al fine di costituire una rete ecologica, definita "Rete Natura 2000";
  - il DPR 8 settembre 1997, n. 357 "Regolamento recante attuazione della Direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche", successivamente modificato dal DPR 12 marzo 2003, n. 120, con i quali si dà applicazione in Italia alle suddette direttive comunitarie;
  - il Decreto Ministeriale "Elenco dei Siti di importanza comunitaria (SIC), per la regione biogeografica continentale, ai sensi della Direttiva 92/43/CEE", emanato dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio in data 25.3.2005;
  - il Decreto Ministeriale "Elenco delle Zone di protezione speciale (ZPS), classificate ai sensi della Direttiva 79/409/CEE", emanato dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio in data 25.3.2005;
  - il Decreto Ministeriale del 3 settembre 2002 che approva le "Linee guida per la gestione dei siti Natura 2000" predisposte dal Ministero dell'Ambiente e Tutela del Territorio";
  - la deliberazione della Giunta Regionale n. 167 del 13.2.06 "Aggiornamento dell'elenco e della perimetrazione delle aree della Regione Emilia-Romagna designate come Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e come Zone di Protezione Speciale (ZPS) ai sensi delle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE" con la quale sono stati individuati i SIC e ZPS, ai sensi delle Direttive comunitarie "Uccelli" e "Habitat" sopra citate;
  - la deliberazione della Giunta Regionale n. 1435 del 17.10.06 "Misure di conservazione per la gestione delle Zone di Protezione Speciale (ZPS), ai sensi delle Direttive 79/409/CEE, 92/43/CEE e DPR 357/97 e successive modificazioni";

- la deliberazione della Giunta Regionale n. 1191 del 30.07.2007 "Approvazione direttiva contenente i criteri di indirizzo per l'individuazione, la conservazione, la gestione ed il monitoraggio dei SIC e delle ZPS nonché le linee guida per l'effettuazione della valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 2, comma 2 della L.R. 7/04";
- la Legge Regionale n. 7 del 14.4.04 denominata "Disposizioni in materia ambientale" che, agli artt. 1-9, definisce i ruoli dei diversi enti nell'ambito di applicazione della Direttiva comunitaria 92/43/CEE;

## CAPO 2.E - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

### Articolo 2.18 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
  - a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del 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 degli insediamenti.
2. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture di cui al comma 1 che precede, in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti. Ciascun intervento deve, pertanto, considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa.
3. Per adeguatezza delle reti tecnologiche si intende la loro capacità di far fronte al fabbisogno in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano, per gli interventi che eccedano il restauro e risanamento conservativo, devono disporre di :
  - a) allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
  - b) 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 aggiuntivo previsto o, comunque, conformi alle disposizioni di cui al D. Lgs. 152/2006;
  - c) spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;
  - d) accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
  - e) spazi di parcheggio pubblico;
  - f) allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;Qualora tali opere non esistano o esistano in misura non adeguata, deve essere sancito, in una convenzione o atto d'obbligo, l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio.
4. 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 l'adeguamento di quelle già realizzate:
  - a) nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;
  - b) 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.
5. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria e compreso il cambio d'uso con o senza opere, le opere di urbanizzazione primaria minime, di cui al comma 1, per le quali deve essere garantita l'esistenza sono le seguenti:
  - a) strada di accesso (anche non asfaltata);
  - b) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - c) rete di distribuzione interna dell'acqua;
  - d) allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dalla A.U.S.L. e dall'ARPA.

## Articolo 2.19 - Aree per attrezzature e spazi collettivi

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Possono costituire attrezzature e spazi collettivi anche gli impianti, opere e spazi attrezzati privati (ad esempio palestre) purché ad uso pubblico sancito da apposita convenzione debitamente stipulata.
3. 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 se relativo a strutture o spazi fruibili dal pubblico;
  - 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 di urbanizzazione secondaria P2 (di livello urbano, diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento, di cui all'articolo "Parcheggi: definizioni" comma 5).
4. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nelle tavole del R.U.E., insieme con le aree a ciò destinate, individuate nel P.O.C. e nei P.U.A., e quelle che saranno cedute al Comune in applicazione dell'articolo "Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi", costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico definita per ciascun ambito territoriale dal P.S.C.. Queste aree, salvo quelle per il culto, sono destinate a far parte del patrimonio pubblico; attraverso apposita convenzione saranno definiti il regime proprietario (cessione all'Amministrazione Comunale immediata o differita dell'area) e le modalità di gestione, che potranno prevedere anche accordi con soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso convenzioni speciali e/o concessioni di diritto di superficie.
5. **Usi ammissibili** – In queste aree sono ammessi i seguenti usi:
  - U 4 Attività espositive, fieristiche e congressuali.
  - U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
  - U 17 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
  - U 18 Altre attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nelle precedenti categorie U 16 e U 17
  - U 19.1 Ospedali e case di cura
  - U 19.2 Unità immobiliari per funzioni sanitarie
  - U 21 Attività di interesse comune di tipo civile
  - U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso
  - U 23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
  - U 24 Aree a verde e a parco per attività di svago, riposo, esercizio sportivo
  - U 25 Istruzione e formazione superiore e universitaria
  - U 49 Parcheggi pubblici in sede propria
  - U 50 Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili
  - U 52.1 Strutture per la Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale
  - U 52.2 Strutture per la sicurezza e l'ordine pubblico
  - U 53 Attrezzature per la Difesa Nazionale
  - U 55 Fiere e feste temporanee, spettacoli viaggiantiSono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi:
  - U 10 Pubblici esercizi.
  - U 11 Commercio al dettaglio o ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali.

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

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

Simboli grafici diversi contraddistinguono, nelle tavole del R.U.E. e del P.O.C., le aree destinabili alle diverse attrezzature e servizi. Sono sempre ammessi gli interventi di:

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione Straordinaria
- Risanamento Conservativo
- Ristrutturazione Edilizia
- Cambio d'Uso nell'ambito degli usi previsti.

Per gli interventi di Ricostruzione, Ampliamento, Nuova Costruzione, a seconda del tipo di usi ed attrezzature previste, si applicano le seguenti prescrizioni di intervento:

a) aree per attrezzature collettive civili e religiose (lettere b, c, d, e del precedente comma 2):

- usi ammessi:

- U 4 Attività espositive, fieristiche e congressuali
- U 16 Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 17 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 18 Altre attività culturali, ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nelle precedenti categorie U16 e U17
- U 19.1 Ospedali e case di cura
- U 19.2 Unità immobiliari per funzioni sanitarie
- U 21 Attività di interesse comune di tipo civile
- U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso
- U 50 Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili
- U 52.1 Strutture per la Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale
- U 52.2 Strutture per la sicurezza e l'ordine pubblico
- U 53 Attrezzature per la Difesa Nazionale
- UF max = 0,60 mq/mq
- NP max = 3
- Q max = 40%.

b) aree per servizi scolastici

- usi ammessi:

- U23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- U25 Istruzione e formazione superiore e universitaria
- UF max = 0,50 mq/mq
- NP max = 3
- SP min = 50%.

c) aree per verde pubblico

- usi ammessi:

- U 10 Pubblici esercizi
- U 11 Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali
- U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- UF max = 0,05 mq/mq
- SP min. = 90%

d) aree per verde pubblico attrezzato per lo sport

- usi ammessi:

- U 10 Pubblici esercizi
- U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- UF max = 0,20 mq/mq
- SP min. = 70%;

e) aree per parcheggi pubblici (P)

- usi ammessi:
  - U 11 Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali
  - U 49 Parcheggi pubblici in sede propria
  - U 55 Fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.

Per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate od in elevazione; per gli usi U11 e U55 non è ammessa la costruzione di edifici stabili.

8. **Aree per attrezzature e spazi collettivi ricadenti in ambiti soggetti a tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua.**

Nelle aree che ricadono negli ambiti di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua sono ammesse utilizzazioni ai sensi del presente articolo solo a condizione che non comportino la costruzione di nuovi edifici, né l'ampliamento di quelli preesistenti né impermeabilizzazioni del suolo.

**Articolo 2.20 - Parcheggi: definizioni**

1. I parcheggi sono distinti in due classi:
  - 1) **i parcheggi pubblici (P)**, che si distinguono in:
    - 1.1) di urbanizzazione primaria (P1);
    - 1.2) di urbanizzazione secondaria, rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2);
  - 2) **i parcheggi privati**, che si distinguono in:
    - privati pertinenziali**;;
      - 2.1) di uso riservato (Pr);
      - 2.2) di uso comune (Pc);
    - parcheggi privati non pertinenziali**:.
      - 2.3) di uso riservato
      - 2.4) di uso comune.
2. I **parcheggi pubblici (P)** sono ricavati in aree o costruzioni e la loro 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 pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione e la loro gestione possono, tuttavia, essere affidate attraverso convenzione dal Comune a soggetti privati.
4. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso e 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'articolo "Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi".
5. 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.
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 privati pertinenziali** sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento e, pertanto, non necessariamente connessi alla singola unità immobiliare.
8. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo articolo "Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (Pr e Pc)", in relazione ai vari tipi di insediamento e ai fini dell'applicazione delle disposizioni del P.S.C, del P.O.C. e del R.U.E., i parcheggi privati pertinenziali di uso riservato non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

9. I parcheggi pertinenziali di uso riservato (Pr) 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 (max 500 metri salvo diversa indicazione), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale.
10. I parcheggi pertinenziali (Pc) sono di norma di uso comune, ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (Pc) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti, anche se all'interno di recinzioni, e devono essere adeguatamente segnalati da cartelli indicatori per facilitare l'accesso e la circolazione.
11. Si considerano **parcheggi privati non pertinenziali**:
  - a) i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo articolo "Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (Pr e Pc)";
  - b) i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
  - c) gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico U 20).

#### **Articolo 2.21 - Parcheggi: requisiti tipologici**

1. Nei parcheggi pubblici P, in quelli pertinenziali di uso comune Pc e in quelli pertinenziali di uso riservato Pr non coperti le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m 2,5 x 5,0. La capacità dei parcheggi si calcola, in termine di superficie lorda, con il parametro convenzionale di 25 mq. per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno. La superficie netta convenzionale dello stallone (che si utilizza nel caso di posti auto su lato strada) è pari a 12,5 mq..
2. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del R.U.E. ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento.
3. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere sempre alberati e sistemati ai sensi delle norme del presente Regolamento.
4. I parcheggi pertinenziali riservati Pr possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.
5. Le autorimesse per parcheggi Pr possono anche essere realizzate per costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è, in ogni caso, esclusa la realizzazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale. La dimensione minima delle autorimesse coperte non dovrà essere inferiore a 15 mq. (calpestabili).
6. I parcheggi pubblici, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere dotati di alberature. Gli alberi devono essere contenuti entro un'area permeabile di superficie non inferiore a mq. 2 per albero e delimitata, rispetto ai posti-auto, da un cordolo con accorgimenti per evitare lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto - auto.
7. In ogni caso devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche.

#### **Articolo 2.22 - Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali (Pr e Pc)**

1. In tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento nonché negli

interventi di Cambio d'Uso e negli interventi di Risanamento conservativo e Ristrutturazione Edilizia, qualora comportino un aumento di carico urbanistico, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (Pr e Pc) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella che fa parte integrante del presente articolo.

2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SUL dell'intervento, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli). Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita essa è definita in rapporto alla Superficie di Vendita.
3. Negli interventi di Ampliamento le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite:
  - a) integralmente alla SUL aggiuntiva (per la quale vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto);
  - b) per l'eventuale quota non soddisfatta prima dell'ampliamento, per almeno il 50% attraverso la dotazione dei posti auto privati richiesti dalle presenti Norme, mentre la quota di parcheggi pubblici restante non soddisfatta prima dell'ampliamento può essere monetizzata; sono scomutate a tal fine le eventuali monetizzazioni già effettuate;
  - c) nel solo caso di interventi di ampliamento di singole unità immobiliari esistenti, per l'eventuale quota non soddisfatta prima dell'ampliamento dovrà essere reperito un posto auto Pr .
4. Negli interventi di Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia le quantità indicate dalla tabella vanno riferite:
  - a) integralmente alla SUL aggiuntiva (per la quale vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l' intervento previsto);
  - b) integralmente per l'incremento di carico urbanistico (differenza tra le dotazioni richieste per l'intervento e quelle richieste per la situazione preesistente, qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'intervento previsto);
  - c) per l'eventuale quota non soddisfatta prima dell'intervento, per almeno il 50% attraverso la dotazione dei posti auto privati richiesti dalle presenti Norme, mentre la quota di parcheggi pubblici non soddisfatta prima dell'ampliamento può essere monetizzata; sono scomutate a tal fine le eventuali monetizzazioni già effettuate.
5. 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.
6. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
7. Nel caso di intervento di Cambio d'Uso di un'unità immobiliare che determini un incremento di carico urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente) l'intervento è ammissibile a condizione che sia reperita la quantità minima prescritta di posti auto per tutti gli usi previsti nell'unità edilizia.
8. Nel caso di intervento di Cambio d'Uso di un'unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente) l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.
9. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della Legge n. 122/89.
10. Le quantità prescritte nella tabella che segue, comprese le superfici degli spazi di distribuzione (corselli), non vengono conteggiate come superfici nel calcolo della SUL, ai sensi della definizione assunta dal presente R.U.E. nell'Allegato "Definizioni".

TABELLA DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI (PR + PC) IN RELAZIONE AGLI USI

<b>Gruppo 1:</b>		
<i>Usi</i>		<i>Dotazioni</i>
<b>U 1</b>	Residenza	2 posti - auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 80 mq di SUL o frazione arrotondata per eccesso. Nelle nuove costruzioni un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un parcheggio pertinenziale di uso riservato (Pr) realizzato in forma di autorimessa chiusa mentre i restanti devono essere di uso comune (tipo Pc). Negli interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti - auto all'aperto
<b>U 32</b>	Residenza agricola	

<b>Gruppo 2:</b>		
<i>Usi</i>		<i>Dotazioni</i>
<b>U 3</b>	Attività terziarie specializzate	1 posto auto ogni 40 mq di SUL o frazione, di cui almeno la metà devono essere di tipo Pc (uso comune).
<b>U 4</b>	Attività espositive, fieristiche, congressuali	
<b>U 19</b>	Attività sanitarie	

<b>Gruppo 3:</b>		
<i>Usi</i>		<i>Dotazioni</i>
<b>U 5</b>	Esercizi commerciali di vicinato	1 posto auto ogni 60 mq di SUL o frazione, di cui almeno la metà di tipo Pc (uso comune).
<b>U 12</b>	Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese	
<b>U 13</b>	Artigianato dei servizi agli automezzi	
<b>U 14</b>	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale	
<b>U 22</b>	Attività di interesse comune di tipo religioso	
<b>U 23</b>	Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici	
<b>U 25</b>	Istruzione e formazione superiore e universitaria	
<b>U 52</b>	Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale, sicurezza, ordine pubblico e protezione civile	
<b>U 53</b>	Attrezzature per la Difesa Nazionale	

Gruppo 4:		
<i>Usi</i>		<i>Dotazioni</i>
U 10	– Pubblici esercizi	– 1 posto auto ogni 50 mq di SUL o frazione, tutti di tipo Pc (uso comune).
U 15	– Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico	
U 16	– Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano	
U 21	– Attività di interesse comune di tipo civile	

Gruppo 5:		
U 6	Medie strutture di vendita al dettaglio	un posto auto ogni:
U 7	Grandi strutture di vendita	
<i>Esercizi con superficie di vendita</i>		
<i>fino a 800 mq</i>		
<i>da 801 a 1500 mq.</i>		13 mq di SV
<i>Oltre 1501 mq</i>		8 mq di SV

Gruppo 6:		
<i>Usi</i>		<i>Dotazioni</i>
U 8	– Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi	– 1 posto auto ogni 65 mq di SUL e comunque 1 posto auto ogni 200 mq di SF, di cui almeno la metà di tipo Pc (uso comune). Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
U 9	– Distribuzione carburanti per uso autotrazione	
U 26	– Attività manifatturiere industriali	
U 27	– Attività manifatturiere industriali del settore agroalimentare	
U 28	– Attività manifatturiere artigianali	
U 29	– Attività estrattive	
U 30	– Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami	
U 31	– Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica	
U 33	– per la parte di Esercizio e noleggio di macchine agricole	
U 34	– Attività zootecniche industriali intensive e aziendali	
U 35.1	– Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli in caso di commercializzazione	

Gruppo 7:		<i>Usi</i>	<i>Dotazioni</i>
–	<b>U 17</b>	Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano	<i>il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:</i> – 1 posto auto ogni 12 mq di SUL; – 1 posto auto ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata; – 1 posto auto ogni 100 mq di SF relativa all'attività <i>Tutti i posti auto devono essere di tipo Pc (uso comune).</i>
–	<b>U 18</b>	Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nelle precedenti categorie U16 e U17	
–	<b>U 48</b>	Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale	
–	<b>U 51</b>	Attrezzature cimiteriali	

Gruppo 8:		<i>Usi</i>	<i>Dotazioni</i>
–	<b>U 2</b>	Residenza collettiva	– 1 posto auto ogni 40 mq di SUL, di cui almeno il 60% di tipo Pc (uso comune)
–	<b>U 37</b>	Attività agrituristiche	
–	<b>U 38</b>	Foresterie aziendali	
–	<b>U 40</b>	Attività ricettive alberghiere e turismo rurale	
–	<b>U 41</b>	Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù	

Gruppo 9:		<i>Usi</i>	<i>Dotazioni</i>
–	<b>U 42</b>	Campeggi e villaggi turistici	– numero di posti auto definito ai sensi della legislazione regionale vigente in materia

### **Articolo 2.23 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi**

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel P.S.C. e nel P.O.C., devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo; le quantità minime sono distinte in: aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici, e aree U, quali aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive.
2. Negli interventi di Cambio d'Uso, qualora comportino un aumento di carico urbanistico, e negli interventi di Ristrutturazione Edilizia, qualora consistano nell'integrale demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio o qualora comportino un incremento di carico urbanistico, le quantità indicate dalla tabella vanno riferite:
  - a) integralmente per l'incremento di carico urbanistico conseguente al cambio d'uso;
  - b) integralmente per l'intera superficie complessiva dell'edificio demolito e ricostruito;
  - c) integralmente in caso di ristrutturazione edilizia; la quota di dotazioni pubbliche non soddisfatta prima della ristrutturazione può essere monetizzata (sono scomutate a tal fine le eventuali monetizzazioni già effettuate), mentre la quota relativa all'incremento di SUL e comunque all'incremento di carico urbanistico deve essere reperita.
3. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come superficie in mq. di aree P o U per ogni 100 mq di SUL interessata dagli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione, Ristrutturazione edilizia (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SUL preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo); tali quantità corrispondono alle dotazioni prescritte ai sensi dell'articolo A-24 comma 3 della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 sulla base dei seguenti parametri di calcolo:
  - a) Dotazione minima di aree per attrezzature e spazi collettivi: 25 mq./abitante insediato o insediabile
  - b) 1 alloggio medio = 120 mq di SUL (orientativamente 80 mq di Su + 40 mq di Snr);
  - c) dimensione media della famiglia = 2,20 persone (al 2020);
  - d) quindi 100 mq SUL = 1,83 abitanti teorici insediati o insediabili.Pertanto la dotazione minima per alloggio è pari a  $(25 \times 1,83) = 45,83$  mq. per 100 mq. di SUL.
4. **Negli interventi edilizi diretti** (non programmati nel P.O.C.) le superfici delle aree di cessione sono le seguenti:
  - A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U5, U12, U13, U14, U15, U16):
    - a) P1 = 15 mq. di superficie netta di stazionamento (ogni 100 mq. di SUL), e comunque non meno di 1 posto auto per alloggio; al di sotto del posto auto la dotazione può essere monetizzata;
    - b) U = 50 mq. ogni 100 mq. di SUL (o la superficie pari alla differenza tra la dotazione complessiva di 65 mq. e quella di parcheggi pubblici).
    - c) La monetizzazione è consentita nei termini indicati all'articolo "Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione" comma 1.
  - B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (U3, U4, U6, U7, U10, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):
    - a) P1 = 40 mq ogni 100 mq di SUL;
    - b) U = 50 mq ogni 100 mq di SUL;
  - C) Per gli usi di tipo produttivo (U8, U26, U27, U28, U30, U31):
    - a) P1 = 20 mq ogni 100 mq di SUL;
  - D) Per gli usi U9, U11, U20, U21, U22, U23, U24, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, U43, U44, U45, U46, U47, U48, U49, U50, U51, U52, U53, U54, U55:
    - a) non è richiesta cessione di aree.
  - E) Negli interventi diretti entro gli ambiti di Centro Storico, Nuclei ed edifici isolati di interesse storico - architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale e Ambiti Consolidati A10 le superfici delle aree di cessione si riducono al 50% di quanto indicato ai punti A) e B) del presente comma, con le seguenti specificazioni:
    - a) P1 = 15 mq. e U = 24 mq. ogni 100 mq. di SUL per gli usi residenziali e i servizi

connessi

- b) P1 = 40 mq. e U = 10 mq. ogni 100 mq. di SUL per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili.

5. **Nei Piani Urbanistici Attuativi**, programmati nel P.O.C., le dotazioni minime sono le seguenti (è fatta salva la possibilità del P.S.C. di richiedere, attraverso le schede normative, dotazioni in misura superiore):

A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U5, U12, U13, U14, U15, U16):

a) P1 = 25 mq ogni 100 mq di SUL;

b) U = 50 mq ogni 100 mq di SUL, di cui non meno di 10 mq di P2

B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri (U3,U4, U6, U7, U10, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):

a) P1 = 40 mq ogni 100 mq di SUL;

b) U = 50 mq ogni 100 mq di SUL.

C) Per gli usi di tipo produttivo (usi U8, U26, U27, U28, U30, U31):

a) P1 = 5% della ST;

b) U = 10% della ST.

D) Per gli usi U9, U11, U20, U21, U22, U23, U24, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, U43, U44, U45, U46, U47, U48, U49, U50, U51, U52, U53, U54, U55

a) non è richiesta cessione di aree.

6. **Negli interventi di cambio d'uso CD** è richiesta la realizzazione e cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi previsti (indicati con SI) nel seguente schema:

da	a	U 1, 2, 5, 12, 13, 14, 15, 16, 32	U 3, 4, 6, 7, 10, 17, 18, 19, 25, 37, 40, 41, 42	U 8, 26, 27, 28, 30, 31
U 1, 2, 5, 12, 13, 14, 15, 16, 32		NO	SI	NO
U 3, 4, 6, 7, 10, 17, 18, 19, 25, 37, 40, 41, 42		NO	NO	NO
U 8, 26, 27, 28, 30, 31		SI	SI	NO
U 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39		SI	SI	SI

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

7. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni di aree differenti, il P.U.A. stesso deve fissare la quota massima di SUL che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione più elevata e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciati titoli abilitativi (permessi di costruire o D.I.A. anche di Cambio d'Uso) che nel complesso del comparto determinino il superamento di tale quota massima.

8. Qualora nel P.S.C. o nel P.O.C. siano individuate, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree da cedere per parcheggi, verde o attrezzature pubbliche, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti ma gli oneri della loro sistemazione ed attrezzamento per gli usi pubblici previsti sono a carico del Comune, oppure tale onere è attribuito ai privati a scomputo dei contributi di concessione di cui al Titolo 6 del presente R.U.E..

9. Qualora il P.S.C. o il P.O.C. individui, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree destinate a parcheggio P in misura superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, e aree U in misura inferiore, le maggiori aree P sono da realizzare e cedere gratuitamente a scomputo delle aree U, fino a concorrenza della somma P + U prescritta..

10. 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 articolo "Aree per attrezzature e

spazi collettivi". L'edificabilità consentita in queste zone è aggiuntiva rispetto alla potenzialità edificatoria prevista nella zona urbanistica in cui tali aree ricadevano prima della cessione. Per quanto riguarda la gestione si richiama il comma 2 del precedente articolo "Aree per attrezzature e spazi collettivi".

#### **Articolo 2.24 - 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 P si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma i parcheggi P devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 10 metri; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq. 2, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi; i posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica.
3. I parcheggi P possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano ma non integrati in costruzioni destinate a restare in parte di proprietà privata; nel caso di soluzioni pluripiano il rispetto 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 dotazione di area pubblica.
4. Le aree U, salvo diversa indicazione del P.O.C., devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo l'elenco di essenze ammissibili e le altre norme di cui al presente Regolamento e ad eventuali progetti specifici, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrano le parti sistemate a verde.
5. Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali o le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima continua di mq. 50 nonché le fasce fino a una profondità di metri 10 lungo le strade extraurbane secondarie. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche e ambientali, ai sensi dell'articolo A-25 della Legge Regionale n. 20/2000.
6. Qualora il P.O.C. preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari dotazioni territoriali, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'U.T. Comunale.
7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali (nei casi in cui non sia adottata la monetizzazione) devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro la fine dei lavori o il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità (con presentazione di fideiussione da presentare al momento del ritiro del titolo abilitativo e da restituire al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità). Esse sono, di norma, reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree ad esso contigue o, comunque, nell'ambito del medesimo centro abitato purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile del Servizio.
8. Nel caso di interventi da attuare tramite Piani Urbanistici Attuativi, il P.S.C. definisce, in alcuni casi attraverso la scheda normativa, criteri per la localizzazione delle aree da cedere; a sua volta il P.O.C. individua tali aree, in tutto o in parte, nell'ambito del comparto attuativo oppure anche in posizione diversa e distante dalle aree ove realizzare l'edificazione prevedendo, in questo caso, la formazione di comparti attuativi "ad arcipelago", interni /esterni all'ambito, ma nel rispetto delle previsioni del P.S.C.. In sede di presentazione del P.U.A. può essere proposta una dislocazione parzialmente diversa di tali aree, pur nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate dal P.O.C. per quello specifico comparto, e fermo restando che la loro superficie resti pari alla quantità minima prescritta nel R.U.E. o, se superiore, pari a quella delle aree graficamente individuate dal P.O.C.. La proposta di dislocazione diversa rispetto alla individuazione effettuata nel P.O.C. o ai criteri stabiliti dal P.O.C. può essere approvata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del P.U.A.

qualora sia giudicata idonea e migliorativa anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio.

9. Qualora il P.O.C. non individui le aree da cedere in relazione ad un determinato comparto attuativo (o le individui solo in parte), tali aree sono individuate in sede di P.U.A.. Qualora il P.O.C. non definisca prescrizioni particolari per la loro localizzazione, tali aree possono essere individuate dal P.U.A. anche al di fuori del comparto di attuazione, purché nell'ambito del territorio urbano o urbanizzabile fissato dal P.S.C.. La proposta di dislocazione all'esterno del comparto è approvata dal Consiglio Comunale, nell'ambito dell'approvazione del P.U.A., qualora sia giudicata idonea e utile, anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio. La proposta deve essere accompagnata dalla dimostrazione della effettiva disponibilità dell'area.

#### **Articolo 2.25 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione**

1. Di norma si monetizza quando:
  - a) l'area da cedere come P1 ha una dimensione inferiore a quella corrispondente a uno stallo di posti auto (12,5 mq.);
  - b) l'area da cedere come U è inferiore a 50 mq.Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione è soggetta ai seguenti criteri:
  - c) nei centri storici, negli ambiti urbani consolidati, negli ambiti specializzati per attività produttive e negli interventi diretti non programmati dal P.O.C. l'Amministrazione Comunale, con apposito atto deliberativo e previo parere del Responsabile del Servizio, può accettare o prescrivere che in luogo della cessione delle aree sia applicata la monetizzazione secondo i criteri stabiliti dalla apposita delibera comunale. La monetizzazione non va di norma applicata, salvo valutazioni particolari, in caso di insediamento, anche per cambio d'uso, di nuove attività terziarie.
2. In particolare, 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 come definiti al punto 1.7 dei "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" (Del. C.R. n. 1253/99), 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.
3. Le risorse finanziarie, in tal modo acquisite dal Comune, dovranno essere riservate al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili e al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento.
4. Nel territorio rurale, negli interventi diretti non programmati dal P.O.C., laddove sia prescritta la cessione di aree si applica di norma la monetizzazione.
5. Negli interventi programmati dal P.O.C. di norma non si applica la monetizzazione; è fatta salva, tuttavia, la possibilità di fissare nel P.O.C. stesso norme diverse riferite a casi particolari.

## CAPO 2.F – DOTAZIONI ECOLOGICHE

### Articolo 2.26 - Verde pubblico e privato

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo e può essere promossa da appositi progetti. Gli interventi di manutenzione, sistemazione e realizzazione del verde in ambito urbano ed extraurbano sono disciplinati dal presente Regolamento Urbanistico - Edilizio. Le disposizioni del presente R.U.E. costituiscono indirizzo per gli atti tecnico - amministrativi conseguenti. Il presente regolamento è attuativo relativamente alla gestione delle coperture forestali facendo salvo quanto previsto dalla L.R. n.30/1981 e alle successive P.M.P.F. approvate con D.G.R. n.182/1995. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione
2. Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapo - traspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
3. L'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a est e a ovest deve essere perseguito quando possibile perché consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate limitando le dispersioni delle pareti in inverno. L'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce le dispersioni per convezione e protegge dai venti freddi in inverno. E' consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est e ovest vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.
4. Dove possibile si obbliga la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali realizzate con alberi sempreverdi. Sono da preferirsi le specie latifoglie piuttosto che quelle aghifoglie, a meno che, per queste ultime, la densità non sia molto elevata.
5. Si consiglia, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture (tetto verde piano o inclinato). Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali, forme di manutenzione del verde), può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica estivo e invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.
6. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante (vedi Regolamento edilizio per la disciplina della salvaguardia e della formazione del verde).
7. La realizzazione di superfici a verde è obbligatoria ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
8. L'eventuale abbattimento di alberature di alto fusto non produttive deve essere, di norma, autorizzato mediante apposito nulla - osta del Responsabile del Settore che si avvarrà, eventualmente, della consulenza di un tecnico abilitato. Nel nulla - osta dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature sufficientemente sviluppate in sostituzione anche, eventualmente, in altra collocazione o su aree pubbliche e curate in modo da garantirne l'attecchimento. Le procedure per il taglio, distinte per i relativi casi, sono di seguito definite:
  - a) Per il taglio delle alberature stradali, riconoscendo l'esigenza della loro salvaguardia quali elementi di notevole interesse culturale, paesaggistico e ambientale, lo stesso dovrà essere limitato ai soli casi strettamente necessari, come previsto nella **Circolare n. 8321 dell'11.8.1966 del Ministero dei Lavori Pubblici**, e potrà essere

effettuato in relazione ad esecuzione di lavori di sistemazione, allargamento o adeguamento di tratti stradali, esecuzione di aperture di visibilità in corrispondenza di intersezioni, accessi pubblici e privati, curve, segnali fissi di pericolo e passaggi a livello, presenza di alberature instabili o ammalate. Successivamente al taglio di alberature stradali l'Ente proprietario/gestore della strada provvederà al successivo reimpianto e sostituzione.

- b) Per il taglio di alberature stradali non soggette a vincolo paesistico o di interesse artistico o storico l'Ente proprietario/gestore della strada dovrà **comunicare**, tramite raccomandata o fax, la necessità (solo per i casi strettamente necessari indicati all'articolo precedente più sopra richiamati, e salvo i casi di alberature instabili o ammalate) di tagliare alberi situati ai lati delle strade a Soprintendenza, Corpo Forestale dello Stato, Comunità Montana e Comune interessato. Qualora uno degli Enti sopra indicati ravvisi la necessità di un sopralluogo congiunto, esso deve essere effettuato entro il termine perentorio di venti giorni successivi alla data di ricevimento della comunicazione per raccomandata o fax, redigendo un verbale congiunto. Qualora, invece, entro tale termine nessuno degli Enti sopraindicati abbia chiesto un sopralluogo congiunto, l'Ente proprietario/gestore della strada potrà procedere alla esecuzione delle opere e al taglio delle alberature. L'apprezzamento circa la stabilità degli alberi e lo stato di conservazione deve essere effettuato da tecnico abilitato in possesso del relativo titolo di studio.
- c) Per il taglio di alberature stradali, escluse quelle ammalate o instabili, soggette a vincolo paesistico o di interesse artistico o storico, o ricadenti in zone vincolate l'Ente proprietario/gestore della strada dovrà **richiedere il preventivo nulla osta** alla Soprintendenza competente. Potrà anche richiedere la consulenza del Comune interessato per la successiva, obbligatoria sostituzione delle piante abbattute. L'apprezzamento circa la stabilità degli alberi e lo stato di conservazione deve essere effettuato da tecnico abilitato in possesso del relativo titolo di studio. Qualora le alberature siano comprese entro i 150 metri dai corsi d'acqua e, quindi, soggette all'articolo 142 del D. L.vo 42/2004, dovrà essere espletata la procedura prevista dall'articolo 146 dello stesso Decreto con la relativa tempistica.
- d) Per il taglio di alberature stradali instabili o ammalate l'Ente proprietario/gestore della strada, qualora ritenga indispensabile l'abbattimento a causa di pericolo per la sicurezza della circolazione per vetustà, malattie e altre cause, deve tempestivamente **informare**, tramite raccomandata o fax, la Soprintendenza, il Corpo Forestale dello Stato, la Comunità Montana ed il Comune interessati. Qualora uno di tali Enti ravvisi la necessità di un sopralluogo congiunto, esso deve essere effettuato entro i venti giorni successivi alla data di ricevimento della comunicazione per raccomandata o fax, redigendo un verbale congiunto. Qualora invece entro il termine suddetto nessuno degli Enti sopraindicati abbia chiesto un sopralluogo congiunto, l'Ente proprietario/gestore della strada potrà procedere al taglio delle alberature. Nei casi di evidente, estremo pericolo, derivante da instabilità o malattia degli alberi, si dovrà procedere senza indugio alla eliminazione e al taglio.
- e) Per il taglio di platani ammalati a causa del cancro colorato, l'Ente proprietario/gestore della strada è tenuto ad applicare le disposizioni sulla lotta obbligatoria prescritta dal **Decreto Ministeriale per le Politiche Agricole 17.4.1998**, che prevede misure e azioni consistenti in controlli sistematici sui platani da parte del competente Servizio Fitosanitario Regionale, nella segnalazione della comparsa della malattia al Ministero per le Politiche Agricole, abbattimento delle piante infette e di quelle immediatamente adiacenti ed ogni altra misura prescritta e vigente all'epoca della rilevazione dello stato di malattia. Al fine di limitare il diffondersi della malattia **le potature e gli abbattimenti**, anche di platani presenti in aree indenni, **devono essere eseguiti soltanto in casi di effettiva necessità**. Preventivamente ad interventi di qualsiasi tipo su platani deve essere **richiesta**

**l'autorizzazione** al Servizio Fitosanitario Regionale. Decorsi trenta giorni, vige il principio del silenzio-assenso.

f) E' consentito l'abbattimento delle alberature stradali, con le modalità e prescrizioni dei punti precedenti compreso l'obbligo di reimpianto, esclusivamente nei seguenti casi:

- pericolo grave ed imminente dovuto a stroncamenti e/o instabilità della pianta a causa di maltempo, incidenti stradali, malattia della pianta, ecc.;
- piante manifestamente secche o ammalate; ivi incluse anche le piante per le quali il Servizio Fitopatologico Regionale richiede periodicamente l'abbattimento, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge concernenti la lotta obbligatoria al cancro colorato del platano;
- esecuzione di opere pubbliche di competenza della Provincia o di altri Enti (nuove strade ed intersezioni, rifacimento di incroci, ferrovie, ecc.) che interessino Strade pubbliche alberate; i progetti relativi a dette opere dovranno essere preventivamente approvati dall'Ente proprietario/gestore della strada e dovranno prevedere obbligatoriamente il reimpianto di alberi di adeguate dimensioni in aree adatte; in ogni caso i progetti dovranno essere redatti avendo cura di ridurre al minimo i tagli di alberature; in tal caso non è necessario produrre relazione effettuata da tecnico abilitato in possesso del relativo titolo di studio;
- ove non sia possibile l'applicazione di soluzioni alternative al taglio, in caso di costruzione di nuovi accessi o modifica di quelli esistenti, per lottizzazioni in esecuzione di Piani Particolareggiati di iniziativa privata o pubblica: anche in questo caso i relativi progetti dovranno prevedere obbligatoriamente il reimpianto di alberi di adeguato numero e dimensioni; anche in tal caso non è necessario produrre relazione effettuata da tecnico abilitato in possesso del relativo titolo di studio
- al verificarsi di danni gravi, documentati attraverso apposita perizia, a manufatti di proprietà di terzi ed al piano viabile di piste ciclabili e marciapiedi ed a condizione che non sia possibile adottare soluzioni alternative che eliminino la situazione di danno.

Il taglio delle alberature stradali è **vietato** al di fuori dei casi previsti dal presente Regolamento.

g) Per il taglio di piante singole in proprietà pubblica o privata il soggetto titolare della proprietà stessa sulla quale gli alberi sono situati, qualora ritenga indispensabile l'abbattimento a causa di pericolo per la sicurezza, per vetustà, malattie e altre cause, deve preventivamente **richiedere**, tramite raccomandata o fax, al Comune interessato e, se trattasi di area esterna al perimetro del territorio urbanizzato, anche alla Comunità Montana competente per territorio, autorizzazione al taglio stesso allegando alla domanda planimetria catastale dell'area interessata, fotografie delle piante di cui si richiede il taglio e relazione tecnica dalla quale si evidenzino l'apprezzamento circa la stabilità degli alberi e lo stato di conservazione e si motivi la causa della richiesta. Qualora le piante siano in numero rilevante a discrezione dell'Ente sovraordinato e ricadano nella fascia di rispetto stradale il soggetto titolare della proprietà dovrà **richiedere il preventivo nulla osta** anche a Soprintendenza ed Ente proprietario/gestore della strada dandone comunicazione anche al Corpo Forestale dello Stato. L'apprezzamento circa la stabilità degli alberi e lo stato di conservazione deve essere effettuato da tecnico abilitato in possesso del relativo titolo di studio. Qualora uno di detti Enti ravvisi la necessità di un sopralluogo, esso deve essere effettuato entro i trenta giorni successivi alla comunicazione per raccomandata o fax. Qualora, invece, entro il termine suddetto nessuno degli Enti sopraindicati abbia effettuato un sopralluogo, il soggetto titolare della proprietà stessa potrà procedere al taglio delle alberature. Nei casi di evidente, estremo pericolo, derivante da instabilità o malattia degli alberi, il soggetto titolare della

proprietà stessa potrà procedere senza indugio alla eliminazione e al taglio trascorsi quindici giorni successivi alla richiesta per raccomandata o fax.

9. Per la ripulitura di scarpate stradali in proprietà pubblica o privata si consente il taglio delle matricine in deroga alle P.M.P.F. su di una fascia di 15 metri, misurata in proiezione dal ciglio stradale, al soggetto titolare della proprietà sulla quale insiste la vegetazione il quale dovrà richiedere autorizzazione o dare comunicazione, come da P.M.P.F., alla Comunità Montana competente per territorio.
10. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi diametro del tronco superiore a 0,20 metri, rilevato a 1 metro dal colletto, e di non offenderne l'apparato radicale; previo nulla - osta del Responsabile del Settore, ai sensi del comma 2, è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.
11. Fatte salve le zone nelle quali il Piano prescriva espressamente (in sede di P.S.C. o di P.O.C.) la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale, in tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento deve essere assicurata una quota di Superficie Permeabile (SP) pari ad almeno il 40% della superficie scoperta di pertinenza degli edifici, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di almeno un albero d'alto fusto ogni 100 mq di SP, nonché di essenze arbustive per una copertura pari ad almeno il 20% della SP. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora andranno prescelti secondo modalità definite da specifici progetti e dovranno presentare un'altezza non inferiore a metri 3,0 e un diametro, misurato a metri 1,0 da terra, non inferiore a cm 6.
12. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi di Ampliamento oltre il 30% della SUL (fatti salvi i lotti prospicienti le strade), Nuova Costruzione e Ricostruzione è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali e con aree residenziali.
13. Nelle zone agricole, negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio con la formazione di quinte alberate costituite da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive, da scegliersi ai sensi dell'comma seguente.
14. Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze prevalentemente comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate di cui all'elenco compreso nel presente Regolamento. Essenze non comprese in tali categorie possono essere impiantate fino a coprire un massimo del 10% della superficie alberata, considerando lo sviluppo delle chiome a maturità e considerando anche le piante eventualmente preesistenti nella medesima area di pertinenza.
15. E' fatta salva la possibilità per i proprietari di presentare progetti in deroga alle norme del presente capo del regolamento purché opportunamente motivate, da sottoporre al parere delle competenti strutture comunali.
16. **Progettazione degli interventi sugli spazi privati**  
Nei sub - ambiti A10.F (Porzioni urbane destinate a verde privato pertinenziale agli edifici circostanti) e in generale negli ambiti consolidati A10 qualunque intervento edilizio che ecceda l'ampliamento oltre il 30% della SUL, la Nuova Costruzione e Ricostruzione deve essere accompagnato da un rilievo degli spazi inedificati, che documenti la vegetazione esistente ed il suo stato, e da un progetto di sistemazione di tali spazi, finalizzato alla valorizzazione degli aspetti vegetazionali e al decoro degli spazi aperti. In particolare, è fatto obbligo di allegare il rilievo e il progetto dettagliato di sistemazione degli spazi aperti, delle zone alberate, delle zone a prato e coltivate e della definizione dei materiali da impiegare, con particolare riferimento alle zone esterne pavimentate.
17. **Dotazioni ecologiche e ambientali: verde urbano, distacco e mitigazione degli effetti**

## **ambientali**

Gli ambiti individuati cartograficamente con la sigla VR sono aree previste in genere vicino a infrastrutture viarie e zone industriali, spesso nelle zone di frangia urbana, che mettono in contatto il territorio agricolo con la periferia urbana, oltre a funzionare come elementi di connessione tra le aree verdi urbane. Si tratta di spazi verdi con funzioni di protezione ambientale il cui scopo preminente è quello di mitigazione del microclima urbano e di abbattimento degli inquinanti (polveri e rumore). Per la loro sistemazione deve quindi essere effettuata un'attenta distribuzione dei volumi degli elementi vegetali da utilizzare, privilegiando i gruppi arbustivi ed arborei rispetto alle semplici aree a prato. In questo modo si potrà realizzare un'elevata presenza di biomassa vegetale che, oltre ad esercitare effetti significativi su microclima ed inquinamenti, porterà ad aumentare la biodiversità con la formazione di strutture adatte ad essere luogo di rifugio, nutrizione e riproduzione per numerose specie di piccoli animali (uccelli, piccoli mammiferi, anfibi, insetti), oltre ad essere luogo adatto per l'insediamento di diverse specie vegetali selvatiche.

Caratteristiche tipologiche e criteri di intervento:

- a) Dimensioni: indicate nella cartografia del P.S.C. o del R.U.E.
- b) Copertura del suolo: aree boscate con radure e macchie arbustive ovvero sistemazioni a verde alberato con tipologia colturale da individuare in fase attuativa.
- c) La possibilità di accedere a queste aree deve essere valutata caso per caso (la fruizione diretta non è la funzione principale di queste aree)
- d) Sono da evitare zone pavimentate impermeabili; gli eventuali percorsi devono avere, preferibilmente, pavimentazioni permeabili od essere realizzati in terra battuta
- e) La dotazione di attrezzature ed impianti deve essere limitata a quelli utilizzati per favorire la crescita della vegetazione: impianti di irrigazione «a perdere», pacciamatura, eventuali drenaggi; eventualmente si potranno avere impianti di illuminazione lungo i sentieri e percorsi sportivi
- f) Vegetazione: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, secondo le tecniche della forestazione naturalistica, utilizzando esclusivamente piante autoctone ed impianti di semplice gestione
- g) Disegno: il progetto delle aree a verde protettivo deve essere realizzato favorendone l'inserimento paesaggistico generale, puntando a contemperare le esigenze di gestione meccanizzata con la maggiore «naturalità» possibile.

### **18. Spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport**

Tali ambiti sono destinati alla creazione o al potenziamento dei parchi e delle attrezzature per lo svago e lo sport. Si articolano in:

- a) Parchi
- b) Giardini di quartiere
- c) Spazi attrezzati per il gioco e lo sport
- d) Piazze e spazi pedonali

Sono ammesse anche costruzioni di modesta entità legate alla funzione del parco, quali chioschi per il ristoro e servizi igienici. Per le attrezzature sportive si applicano i seguenti indici e limiti (rispetto all'area di intervento individuata, anche in sede di P.U.A.):

- U.F. non superiore a 0,30 mq./mq. per gli impianti coperti e non superiore a 0,10 mq./mq. per i servizi di impianti scoperti

### **19. Parchi**

Aree verdi di dimensioni medio - grandi, dotate di attrezzature, anche sportive, dall'impianto vegetale abbastanza estensivo, con alberature, macchie arbustive ed ampi spazi aperti.

Caratteristiche tipologiche e criteri di intervento:

- a) Dimensioni: individuate nella cartografia del P.S.C. o del R.U.E.
- b) Copertura del suolo: caratterizzata da un'equilibrata alternanza tra aree alberate e superfici a prato, con una buona presenza di macchie e siepi arbustive; eventuale presenza di uno specchio d'acqua
- c) Aree pavimentate: da realizzare con buona cura dei materiali e del disegno architettonico; nelle altre aree sono da privilegiare prati e superfici permeabili; la distribuzione dei percorsi deve essere uniforme in tutto il parco, con oculata scelta dei

materiali e del disegno; deve essere assicurata la totale assenza di barriere architettoniche

- d) Dotazione di attrezzature ricreative e sportive ponderata alla dimensione dell'area ed alla distribuzione delle stesse sul territorio, in funzione del grado di gradimento (attrezzi ginnici vari, percorsi sportivi, campetti per sport di squadra quali calcetto, basket, pallavolo, hockey), eventuali aree e strutture per manifestazioni/spettacoli, chioschi, aree giochi per bambini, differenziate secondo le età cui sono destinate; va realizzato un efficiente impianto di illuminazione e può essere prevista la presenza di fontanelle. Importante la realizzazione di un impianto di irrigazione, progettato tenendo conto delle differenti tipologie di verde (prati, alberature, arbusti e siepi, bordure, aiuole)
- e) Arredi: panchine, tavoli, portabiciclette, cestini portarifiuti, vanno installati in buon numero e con attenzione particolare alla robustezza ed alla semplicità di manutenzione
- f) Vegetazione: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, devono dare idea di unitarietà dell'area; da evitare troppe specie (tipo «orto botanico») e da privilegiare, salvo specifiche esigenze compositive, piante autoctone ed impianti di semplice manutenzione
- g) Disegno: il progetto del parco deve essere realizzato favorendone l'inserimento nel paesaggio urbano e puntando al colloquio con il tessuto edilizio circostante. La ricerca di soluzioni formali nuove e caratterizzanti, può sicuramente contribuire alla valorizzazione dell'area ed alla riqualificazione urbana della zona in cui il parco si trova.

## 20. **Giardini di quartiere**

Sono aree verdi individuate nella cartografia del R.U.E.. In queste aree, destinate a giardini urbani dalle dimensioni più o meno ridotte e generalmente utilizzati solo da chi abita nelle vicinanze, sono spesso presenti attrezzature per il gioco dei bambini o la sosta di anziani e famiglie. Fondamentali per la qualità urbana, sono raggiunte generalmente a piedi o in bicicletta, e devono essere distribuite in modo uniforme e con buona densità sul territorio urbanizzato. La vegetazione presenta alberature ed aiuole arbustive od erbacee, limitate le aree a prato.

Caratteristiche tipologiche e criteri di intervento:

- a) Dimensioni comprese tra 500 e 3.000 mq; l'area deve essere «costruita» ed adeguatamente attrezzata
- b) Copertura del suolo: deve essere garantita una buona ombreggiatura di tutta l'area, soprattutto se piccola; solo se le dimensioni lo consentono vi possono essere aree a prato; particolarmente curata deve essere la disposizione di siepi e gruppi arbustivi, di bordure ed aiuole con piante erbacee perenni, tappezzanti e, se il caso, annuali.
- c) Aree pavimentate e percorsi devono essere realizzati con buona cura dei materiali e del disegno architettonico; aree pavimentate e superfici permeabili vanno nettamente distinte; la distribuzione dei percorsi deve essere semplice e di buona funzionalità; deve essere assicurata la totale assenza di barriere architettoniche, cercando anche di consentire ai ciechi, con l'ausilio di idonee attrezzature, almeno la frequentazione di alcune aree
- d) La dotazione di attrezzature deve essere limitata alle aree giochi per bambini, differenziate secondo le età cui sono destinate, ed opportunamente distribuite nella città, si possono realizzare piccole piste per tricicli o per pattini, roller - blade e skateboard; deve essere presente un efficiente impianto di illuminazione e garantita la presenza di fontanelle. Indispensabile la realizzazione di un idoneo impianto di irrigazione
- e) Arredi: panchine, tavoli, portabiciclette, cestini portarifiuti, vanno installati in buon numero e con attenzione particolare alla robustezza ed alla semplicità di manutenzione; si possono installare fontane, giochi d'acqua, sculture
- f) Vegetazione: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, devono definire l'area in modo unitario; il numero e la dimensione degli alberi da utilizzare dipende strettamente dalla grandezza dell'area, la scelta deve comunque essere limitata a poche specie; particolarmente curata la scelta di arbusti e piante erbacee; sono da privilegiare, salvo specifiche esigenze compositive, piante autoctone ed

- impianti di semplice manutenzione
- g) Disegno: il progetto del giardino deve essere realizzato con particolare cura, favorendone l'inserimento nel paesaggio urbano e puntando alle relazioni con il tessuto edilizio circostante. La ricerca di soluzioni formali nuove e caratterizzanti, può sicuramente contribuire alla valorizzazione dell'area ed alla riqualificazione urbana della zona in cui il parco si trova. Il progetto deve poi integrare perfettamente disegno, attrezzature ed arredi; un giardino destinato ad essere soprattutto utilizzato da bambini, e quindi dotato delle apposite attrezzature, ad esempio, avrà un disegno adatto ai suoi piccoli frequentatori.

## CAPO 2.G – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

### Articolo 2.27 - Classificazione delle strade

1. Le strade sono classificate dagli organi competenti ai sensi del D.L.vo 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni. La classificazione è la seguente:
  - a) Strade extraurbane principali - Tipo B (strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con due corsie per senso di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso).
  - b) Strade extraurbane secondarie - Tipo C (strade ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine). Esse sono accessibili attraverso le immissioni attualmente esistenti o quelle previste dal P.S.C. o dal P.O.C., nonché attraverso nuove immissioni purché distanti da quelle preesistenti, o previste dal P.S.C. o dal P.O.C., non meno di mt. 300.
  - c) Strade urbane di scorrimento – Tipo D (Strada urbana di scorrimento: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali esterne alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate)
  - d) Strade urbane di quartiere - Tipo E (strade ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata). Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, per tali strade negli interventi di Nuova Costruzione, Ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione, Ampliamento, deve essere rispettata una distanza minima di mt. 10 dal confine stradale.
  - e) Strade extraurbane locali - Tipo F (tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali al di fuori dei centri abitati).
  - f) Strade urbane locali - Tipo F - (tutte le restanti strade interne ai centri abitati, non facenti parte degli altri tipi di strade).
2. Le indicazioni del P.S.C. e del P.O.C. relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale, individuata nella cartografia di R.U.E.. Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.

### Articolo 2.28 - Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria: disciplina, requisiti tipologici delle strade urbane

#### 1. Usi ammessi:

- U 8 Per l'attività mercati
- U 9 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- U 11 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali
- U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 44 Impianti per l'ambiente di trattamento e smaltimento rifiuti, depuratori
- U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
- U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria

- U 47 Mobilità veicolare e ponti pubblici o privati soggetti a pedaggio
- U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria
- U 55 Fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti

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 e depositi attrezzi e materiali di Ente Pubblico.

2. Tipi di intervento consentiti: tutti
3. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà, di norma, essere inferiore a quella indicata nelle seguenti schede grafiche da A ad L. Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla carreggiata e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti.
4. Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte nelle schede grafiche possono essere ammesse per tratti di strada a fondo cieco che vengano previsti quali strade di proprietà e gestione privata, al servizio di non più di quattro unità edilizie. Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.
5. Qualora il P.O.C. individui, all'interno dei comparti di attuazione, dei tracciati stradali da realizzare, in sede di P.U.A. può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal P.O.C.. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del P.U.A., qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa anche in relazione al parere del Responsabile del Servizio.

#### **Articolo 2.29 – Strade private in territorio rurale**

1. Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a metri 4,40, 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 poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento oltre la sezione di mt. 4,40, 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; la pavimentazione sarà, di norma, in ghiaia o terra battuta o tecniche simili, con esclusione di asfalto e cemento.
3. L'accesso e l'attraversamento dei fondi di proprietà altrui, anche se incolti e non muniti dei recinti o dei ripari, è regolamentato dalle leggi vigenti in materia di proprietà. Gli aventi diritto al passaggio sui fondi di proprietà pubblica, per legge o per servitù o in forza di un permesso, devono evitare con ogni cura di provocare danni alle colture, alle piante, alle siepi ed a qualunque altra parte del fondo stesso. Sono consentite le gite ed escursioni, ma è obbligatorio percorrere, per tutte le zone coltivate o utilizzate per attività agricole, pascolative, zootecniche e boschive, soltanto le strade, i sentieri ed i passaggi silvo - pastorali chiaramente segnalati ed usualmente battuti dal consueto transito pedonale. Tale rete viaria è costituita dai tracciati storici, strade vicinali e poderali, piste forestali, mulattiere e sentieri che dovranno consentire il passaggio. L'interdizione ai mezzi motorizzati dovrà essere segnalata ed eventualmente attuata con sistemi che consentano l'agevole transito pedonale, ippico e con mountain - bike. E' vietato compiere, con mezzi motorizzati, percorsi fuori strada, tranne che nelle località e ciò destinate dal Comune. I sentieri e le mulattiere, nonché le strade forestali, sono considerate percorsi fuori strada. Sono esclusi dall'osservanza del divieto i mezzi impiegati nei lavori agricoli, nelle operazioni di pronto soccorso, nelle utilizzazioni boschive, nelle opere idraulico - forestali, di vigilanza forestale ed antincendio, di pubblica sicurezza e Polizia Giudiziaria. Eventuali deroghe potranno essere concesse dall'Amministrazione Comunale sulla base di motivazioni specifiche indicando tempi e modalità d'uso, su parere favorevole dei proprietari o del Parco per la viabilità

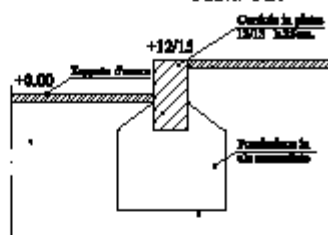
ricompresa nel suo territorio.

4. Le strade interpoderali sono soggette al transito degli aventi diritto od autorizzati e l'interdizione ai non autorizzati dovrà essere segnalata da appositi cartelli da parte dei titolari. Salvo casi straordinari, da autorizzarsi dall'Amministrazione Comunale, non potranno essere apposte sbarre. Le strade vicinali sono soggette al transito pubblico con mezzi idonei alla circolazione secondo quanto previsto dal vigente codice della strada. È, in ogni caso, consentito il transito ai mezzi di soccorso, di Polizia e di Protezione Civile e degli Enti pubblici, Stato, Regione, Provincia e Comuni. Coloro che, transitando su strade interpoderali e vicinali in terra battuta, inghiaiate o asfaltate, con carichi eccessivi, le danneggiassero, sono tenuti al loro corretto e regolare ripristino a propria cura e spese. E' fatto divieto di transito e manovra con mezzi agricoli cingolati sulle strade asfaltate di qualsiasi tipo e classificazione, senza che tali mezzi siano muniti delle apposite protezioni. I trasgressori saranno tenuti al risarcimento dei danni arrecati al fondo stradale, oltre al pagamento della sanzione stabilita in conformità al presente regolamento. Analoghi divieto e prescrizioni sono validi per i mezzi cingolati e/o pesanti di qualsiasi genere.

# ELEMENTI STRADALI

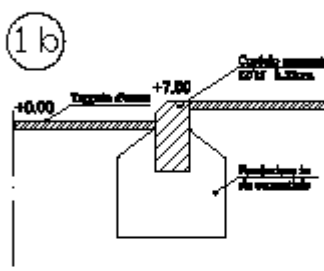
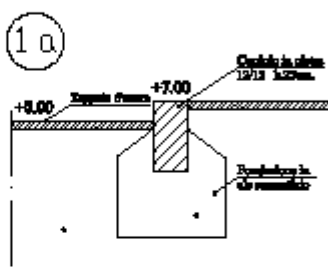
## CORDOLO CLASSICO

Scala 1:20



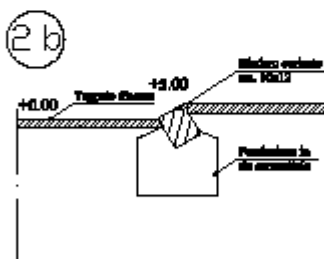
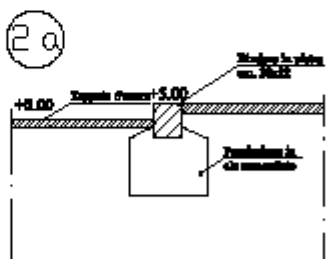
## CORDOLO STRADE PRINCIPALI (D2)

Scala 1:20



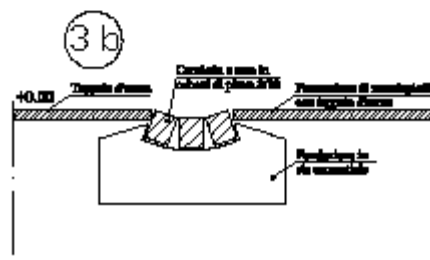
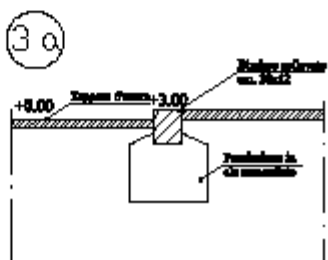
## CORDOLO STRADE PRINCIPALI (E)

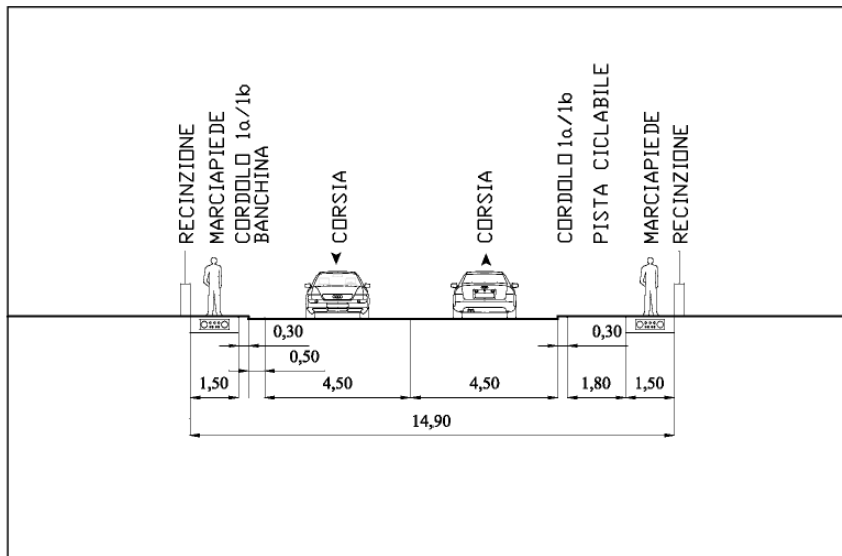
Scala 1:20



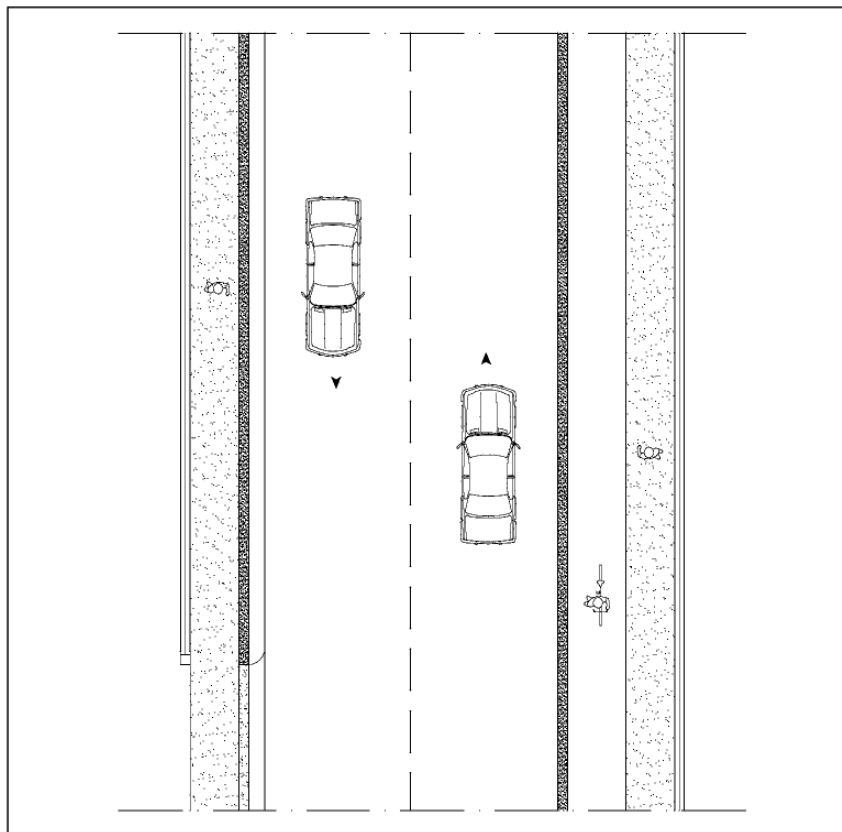
## CORDOLO STRADE DI DISTRIBUZIONE (F)

Scala 1:20



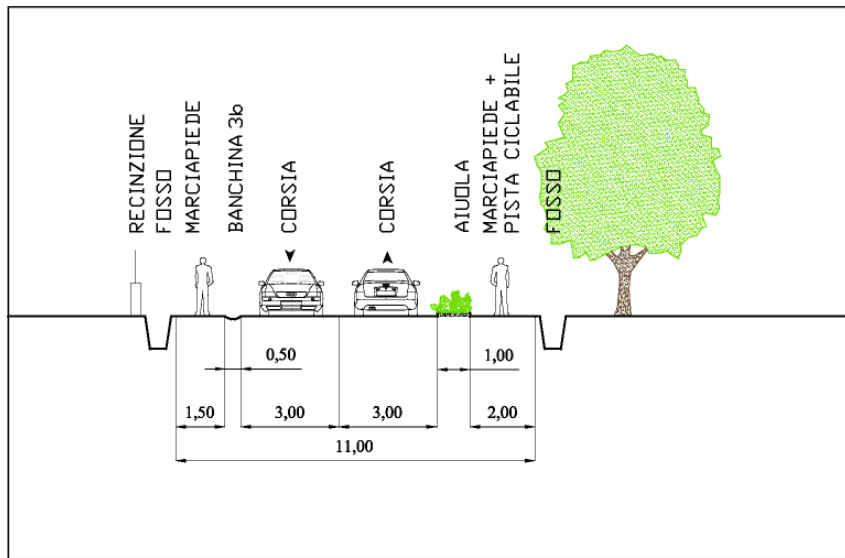


Scala 1:200

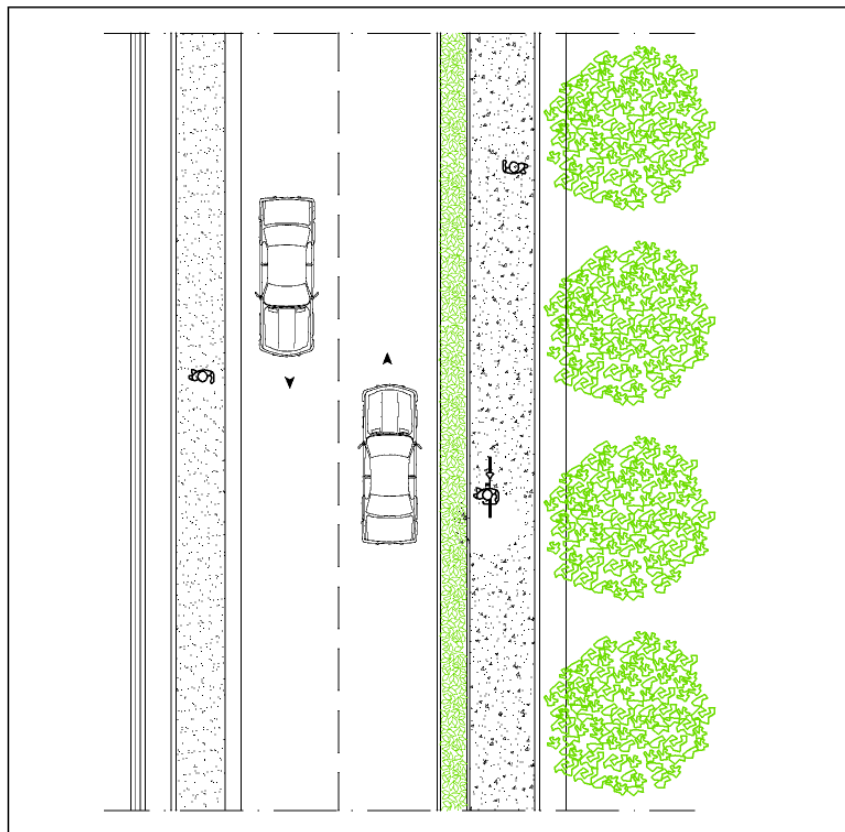


Scala 1:200

STRADA EXTRAURBANA DI SCORRIMENTO  
CON PISTA CICLABILE (A)

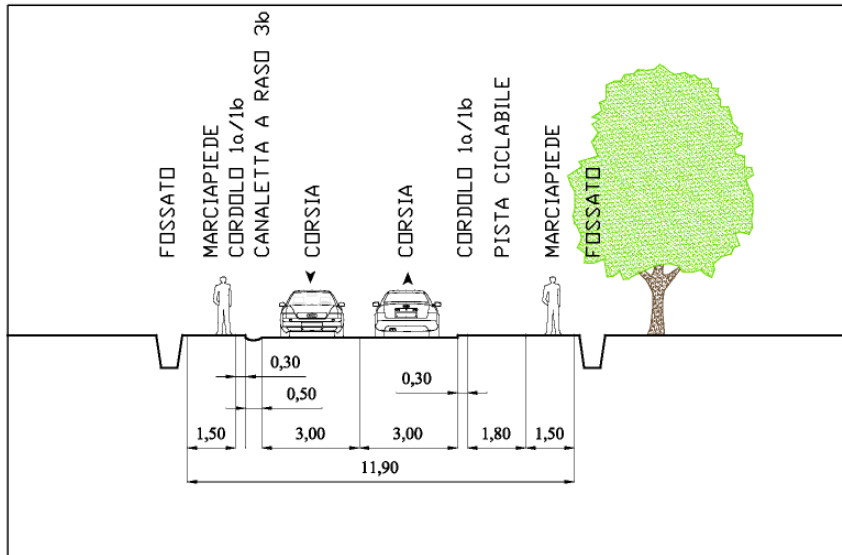


Scala 1:200

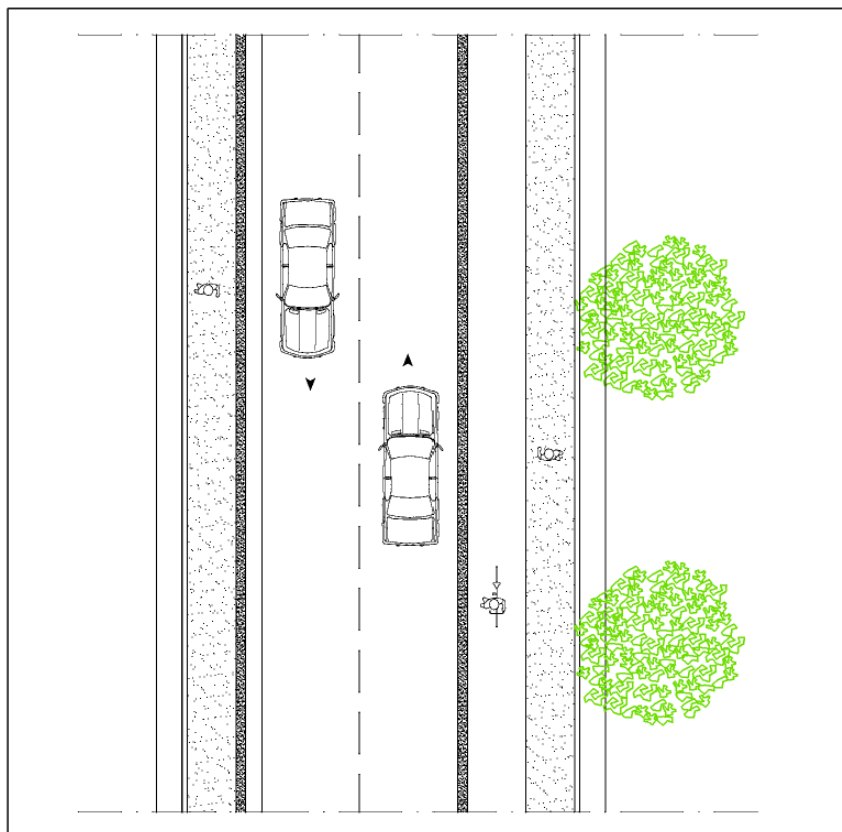


Scala 1:200

STRADA EXTRAURBANA RURALE (B)

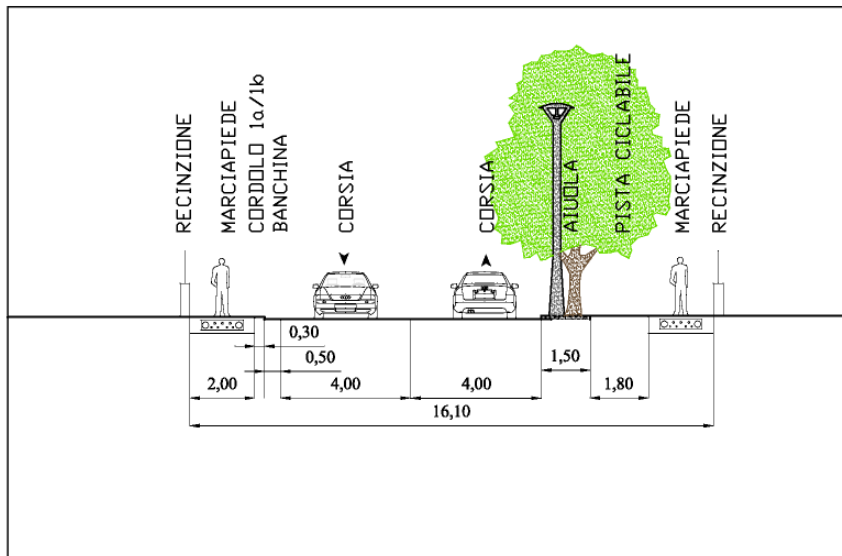


Scala 1:200

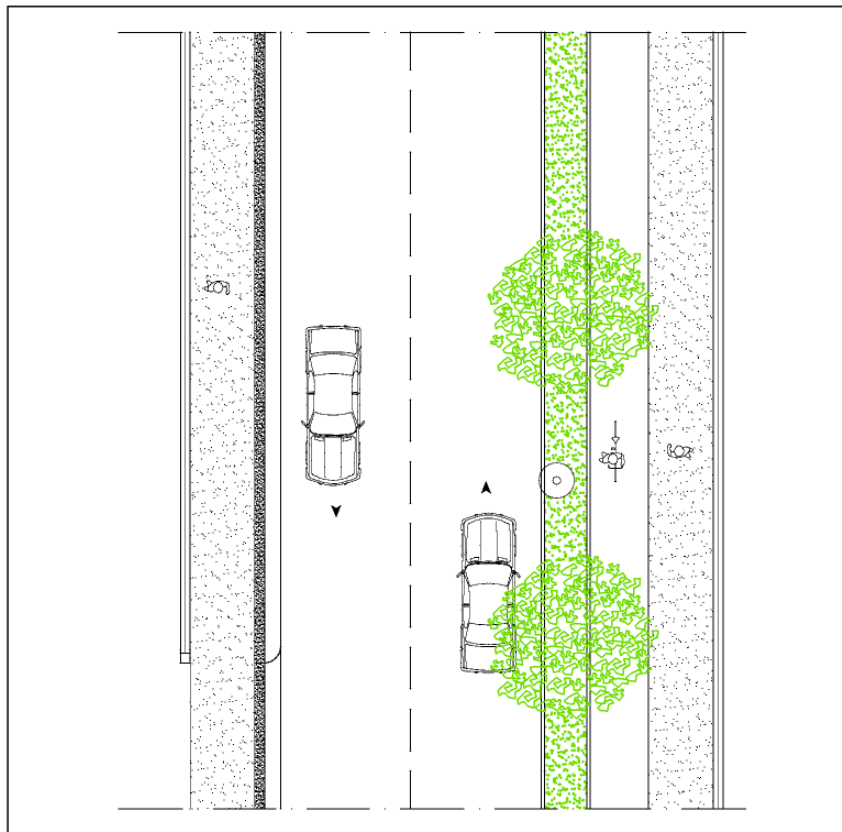


Scala 1:200

STRADA EXTRAURBANA RURALE  
CON PISTA CICLABILE (C)

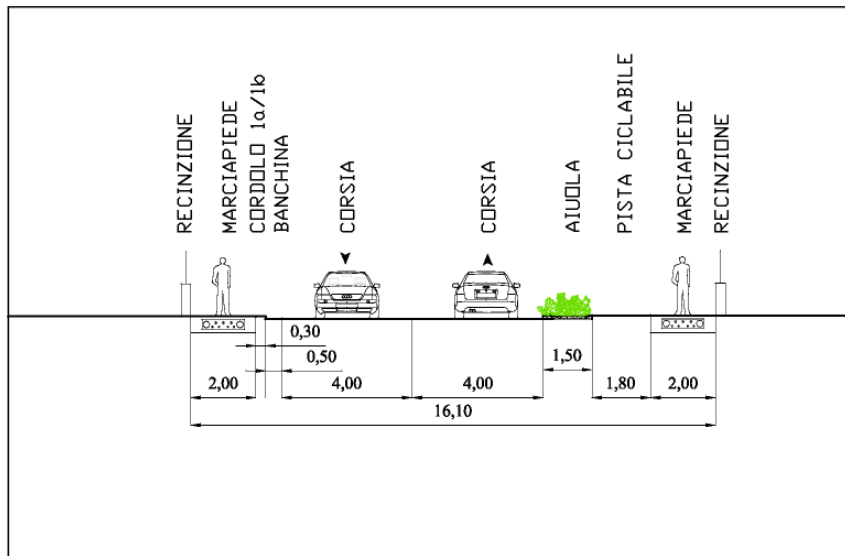


Scala 1:200

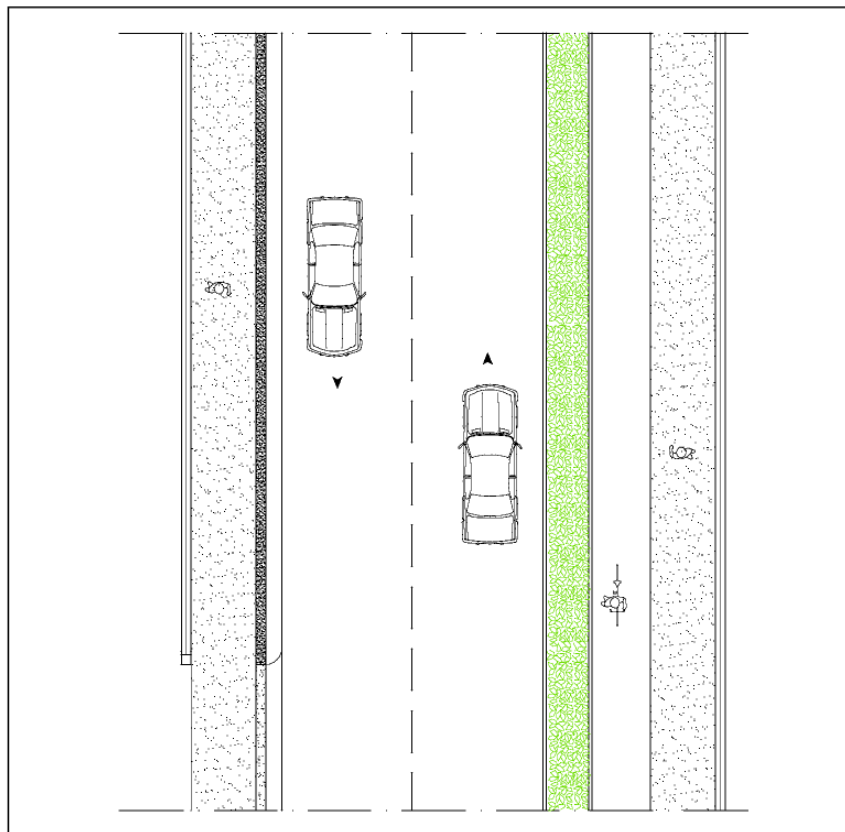


Scala 1:200

STRADA URBANA DI SCORRIMENTO CON  
SEMPLICE ALBERATURA E PISTA CICLABILE (D)

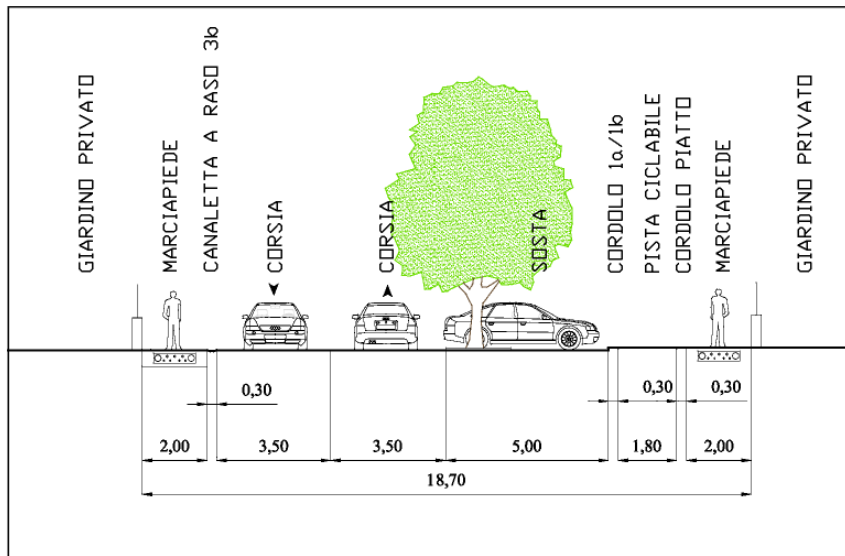


Scala 1:200

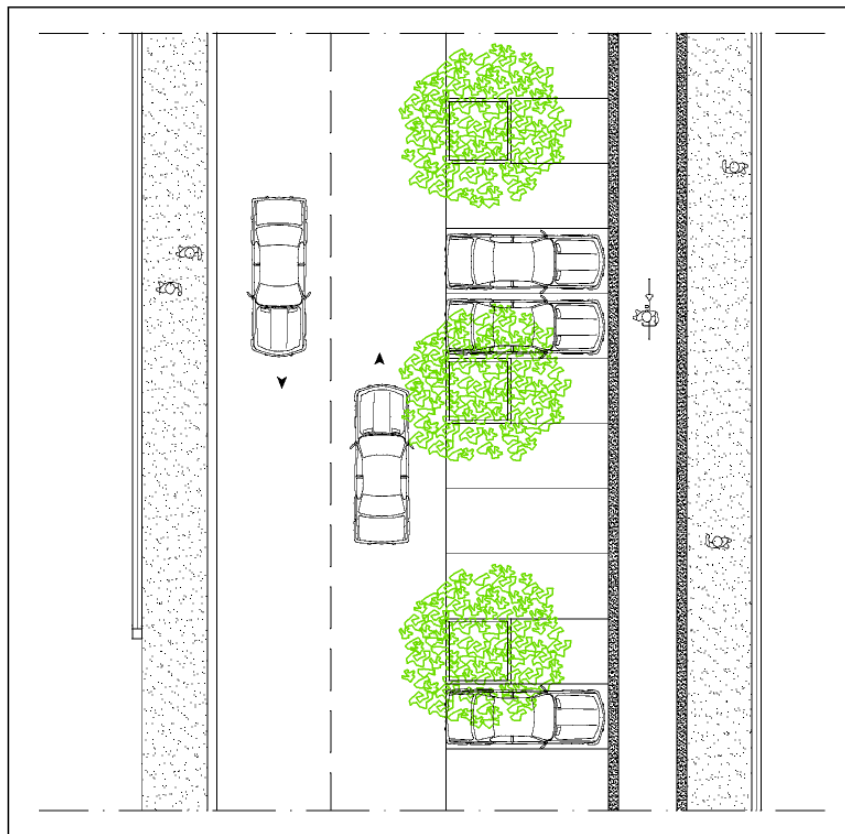


Scala 1:200

STRADA URBANA DI SCORRIMENTO CON  
PISTA CICLABILE (E)

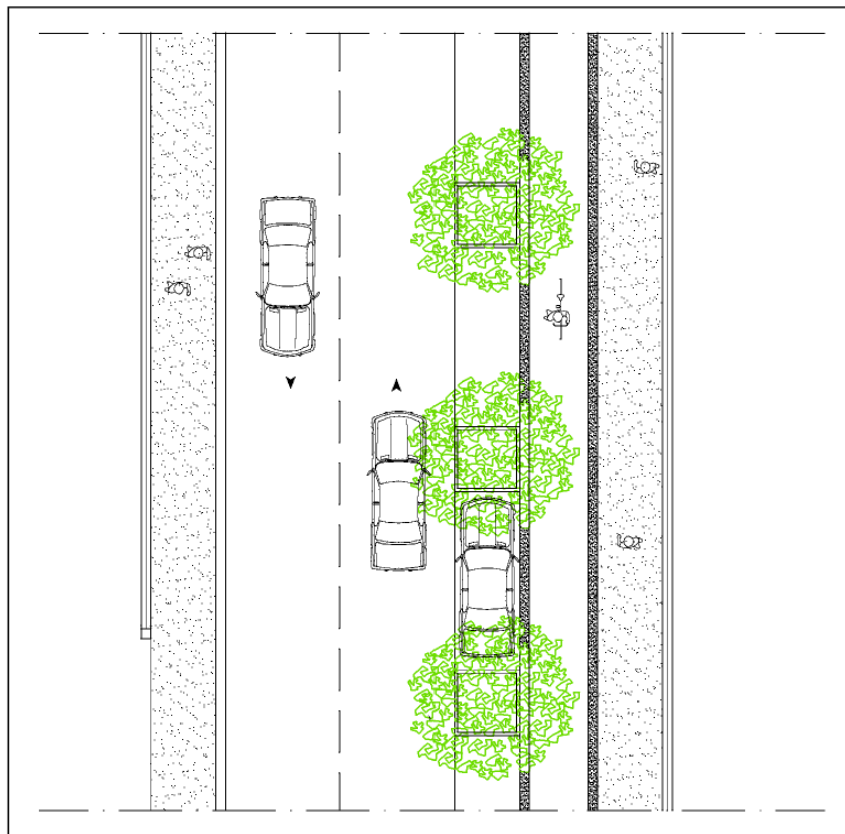
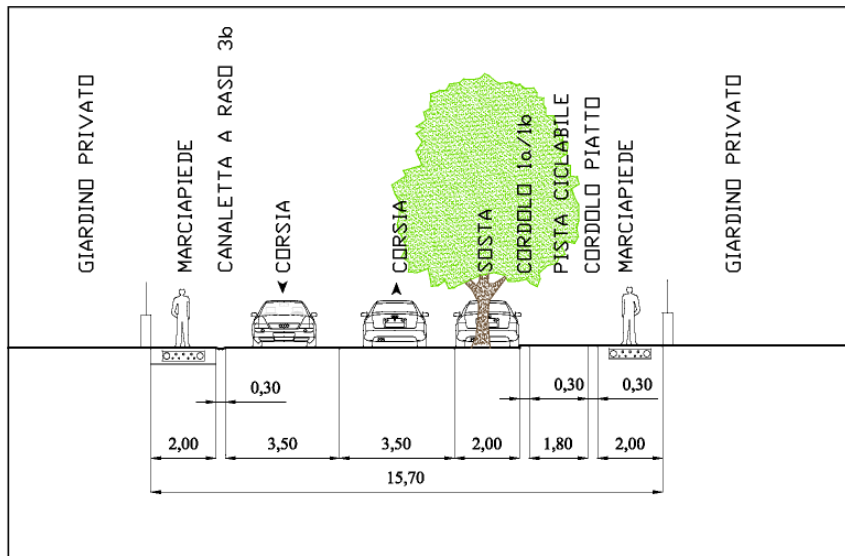


Scala 1:200

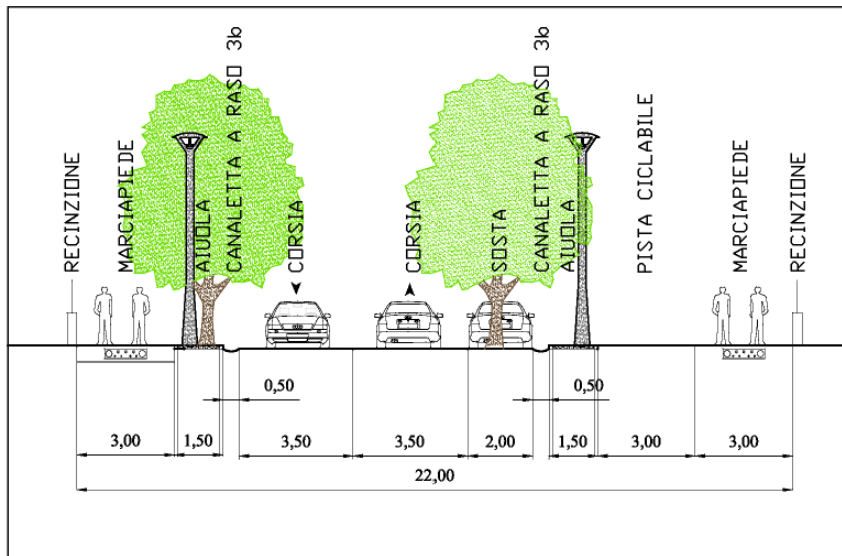


Scala 1:200

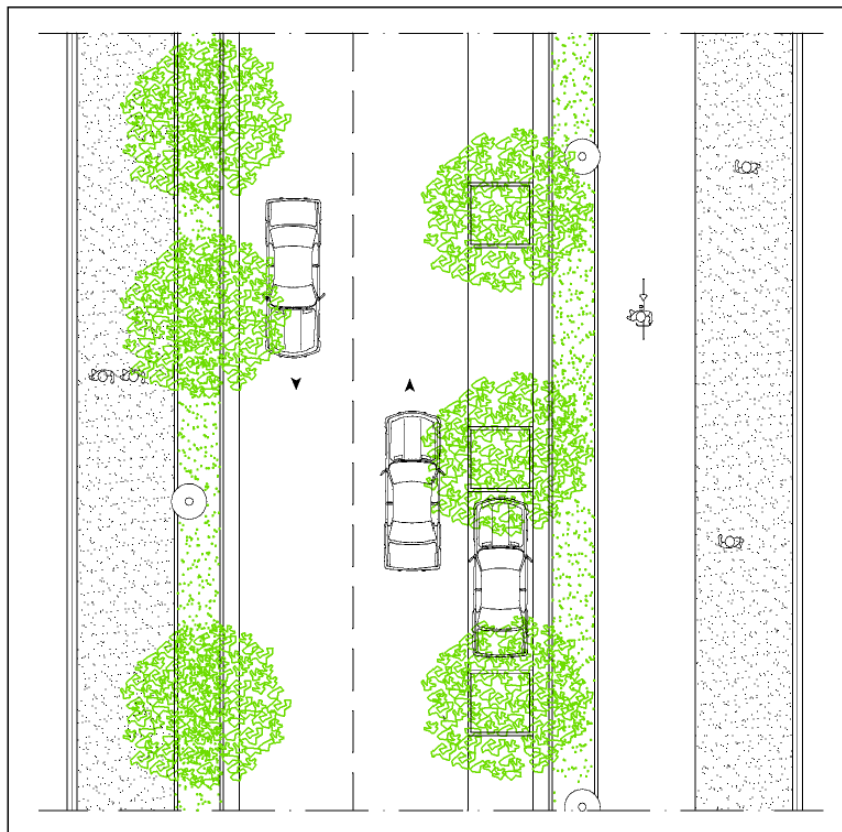
STRADA URBANA LOCALE CON PARCHEGGIO A PETTINE E PISTA CICLABILE (F)



STRADA URBANA LOCALE CON PARCHEGGIO  
IN LINEA E PISTA CICLABILE (G)

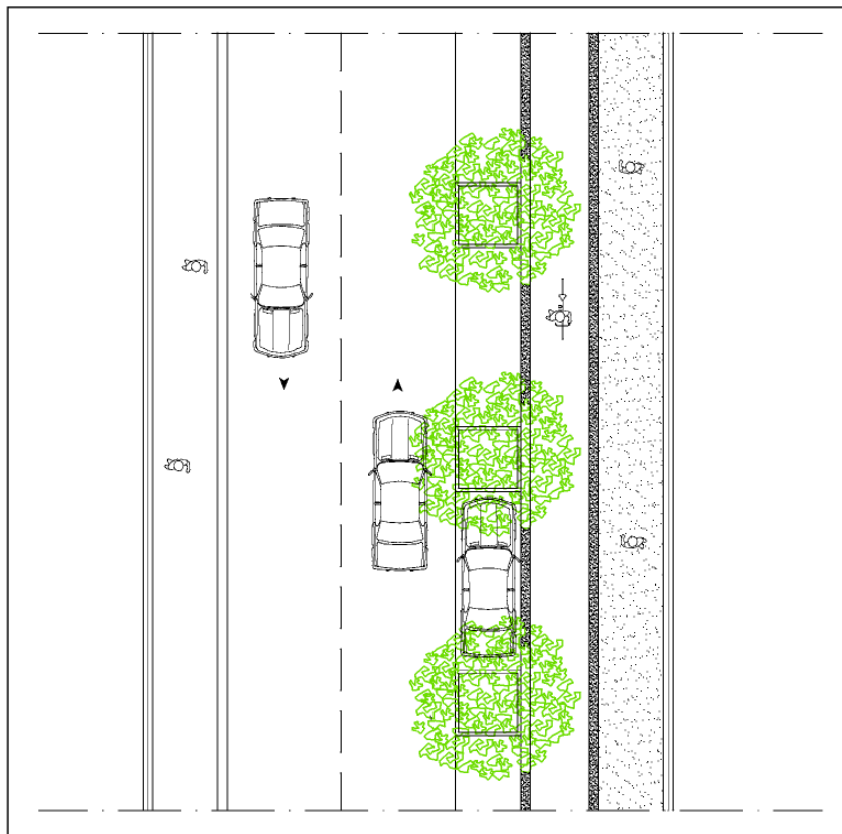
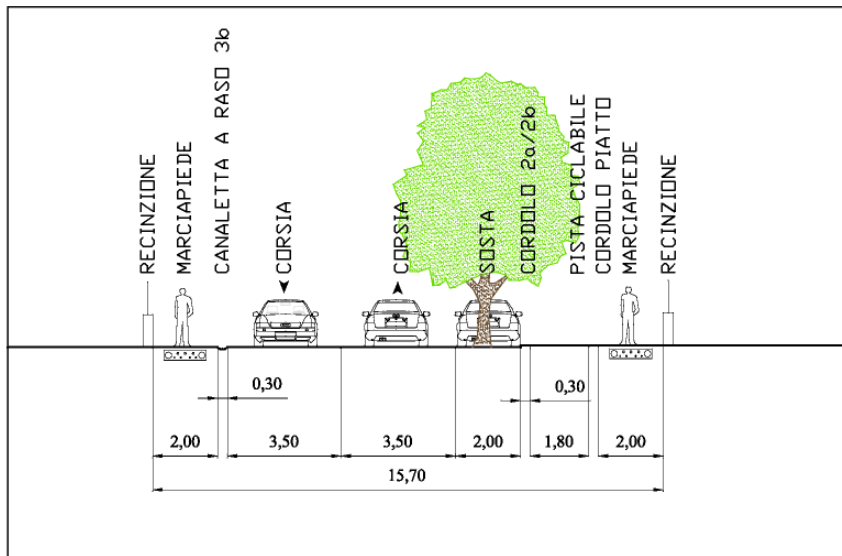


Scala 1:200

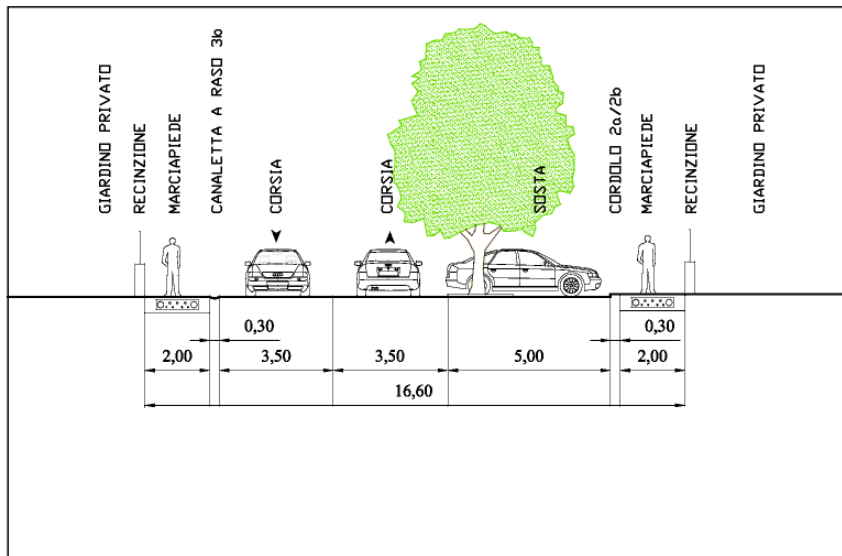


Scala 1:200

STRADA URBANA A VIALE CON PARCHEGGIO  
IN LINEA, PISTA CICLABILE E DOPPIA  
ALBERATURA (H)



STRADA URBANA LOCALE CON PARCHEGGIO  
IN LINEA E PISTA CICLABILE (I)



STRADA URBANA DI QUARTIERE CON PARCHEGGIO A PETTINE (L)

### Articolo 2.30 - Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale

1. **Individuazione:** Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie di P.S.C. e di R.U.E. e la loro profondità deve, in ogni caso, intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale.

	Distanze di rispetto		
	In territorio rurale	Entro i centri abitati	Entro il territorio urbanizzato
B - Strade extraurbane principali	40 metri	30 metri	30 metri
C - Strade extraurbane secondarie	30 metri	15 metri	15 metri
D - Strade urbane di scorrimento	20 metri	10 metri	10 metri
E - Strade urbane di quartiere	10 metri	5 metri	5 metri
F - Strade locali provinciali	20 metri	10 metri	10 metri
Strade comunali e vicinali di tipo F	10 metri	5 metri	5/10 metri

2. **Usi ammessi:** Le fasce di rispetto stradale nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti nonché, eventualmente, al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano. Sono ammessi gli usi:
- U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
  - U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
  - U 47 Mobilità veicolare
  - U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
  - U 49 Parcheggi pubblici in sede propria
- oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola.  
Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso, inoltre, l'uso:
- U 9 Distribuzione carburanti per uso autotrazione nei limiti e con le prescrizioni di cui al successivo [Articolo 2.32 - Impianti di distribuzione dei carburanti](#).
3. 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'[Articolo 2.24 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione](#) comma 5), a parcheggi pubblici e privati.
4. Le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito del P.U.A.. Per esse valgono le seguenti prescrizioni:
- a) le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'[Articolo 2.24 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione](#).
5. **Tipi di intervento edilizio:** Sugli edifici esistenti entro le fasce di rispetto sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione, nonché interventi di Ampliamento, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale o la ferrovia. Per costruzioni ad uso U9 (Distribuzione carburanti per uso

autotrazione), sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'[Articolo 2.32 - Impianti di distribuzione dei carburanti](#).

6. **Distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli:** Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento di edifici, ai sensi del D.M. 1444/68, le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
  - metri 10 per le strade urbane di quartiere - tipo E di larghezza superiore a ml. 15;
  - metri 7,5 per le strade urbane locali - tipo F - se aventi una larghezza complessiva compresa tra ml. 7 e ml. 15;
  - metri 5 per le altre strade urbane locali di larghezza inferiore a ml. 7;Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.
7. Per tutti i manufatti diversi dagli edifici si applicano le norme del R.U.E. relative alle distanze minime dal limite di sede stradale. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione e, nelle fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al D.P.R. 11/7/1980 n. 753.
8. Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.

#### **Articolo 2.31 - Percorsi pedonali e piste ciclabili**

1. **Individuazione:** Nelle planimetrie del R.U.E. sono indicati, con rappresentazione schematica, i principali percorsi pedonali e ciclabili pubblici esistenti e da realizzare. Tale individuazione ha un valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati i quali, ove non già esistenti, andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali di coordinamento.
2. **Progettazione:** Sono questi i nuovi corridoi di possibile collegamento tra le aree verdi urbane, e tra queste ed il resto del territorio. Le piste ciclabili di nuova realizzazione devono sempre essere accompagnate da apposite sistemazioni a verde: siepi, siepi alberate, aiuole di piante tappezzanti, filari alberati e ovunque le condizioni lo consentano tali percorsi vanno allontanati e protetti dalle sedi veicolari. Queste sistemazioni, fasce di almeno 2 - 3 metri di larghezza, devono riprendere tratti salienti delle aree che collegano e, nell'insieme, dare un'idea di continuità del sistema. Anch'esse vanno quindi attentamente progettate, con i caratteri indicati per le alberate stradali.
3. **Requisiti tipologici:** La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a metri 1,50, da elevarsi ad almeno metri 3,00 nel caso di percorsi alberati; minori ampiezze sono consentite solo nei tratti condizionati da edifici preesistenti.
4. **La larghezza ordinaria dei percorsi pedonali** può ridursi fino al minimo di metri 1,20 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 1,20.
5. **I percorsi pedonali**, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici. Nel caso in cui vengano utilizzati elementi fisici in rilievo, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.
6. **Negli attraversamenti carrabili** del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità piano - altimetrica delle superfici, si dovrà privilegiare la continuità della quota altimetrica del

percorso pedonale, realizzando una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.

7. **Le pavimentazioni dei percorsi pedonali** devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
8. **Le piste ciclabili** devono avere una larghezza non inferiore a metri 2,50 affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di metri 2,00.
9. **Le piste ciclabili** devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici. Nel caso in cui vengano utilizzati elementi fisici in rilievo il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata.
10. **Nei casi di attraversamenti carrabili della pista**, oltre a garantire la continuità piano – altimetrica delle superfici, si dovrà privilegiare la continuità della quota altimetrica del percorso pedonale assicurando le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.
11. **I Piani attuativi ed i progetti unitari**, entro gli Ambiti da Riquilificare A11 e gli Ambiti per i nuovi insediamenti A12 e A13 si dovranno prevedere, in sede di P.O.C., percorsi pedonali e ciclabili in sede propria distinti e separati dalla viabilità carrabile, preferibilmente in posizioni protette da schermi edilizi e/o vegetali, assicurando un efficace collegamento tra residenze, servizi e attrezzature, aree verdi e sedi di attività economiche e punti di connessione con la rete della viabilità (parcheggi) e del trasporto pubblico (fermate principali).
12. La realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali può avvenire anche attraverso l'utilizzo, in forma convenzionata o previa acquisizione, di tratti di sentieri su suolo privato o demaniale, con particolare attenzione per il collegamento interquartiere di località di interesse storico e ambientale e di attrezzature sportive e ricreative.

### **Articolo 2.32 - Impianti di distribuzione dei carburanti**

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
  - a) del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni
  - b) della Delib.C.R. 8-5-2002 n. 355, per le parti non in contrasto con il suddetto D.Lgs, e successive modificazioni e integrazioni
  - c) dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98 e delle norme di cui ai commi seguenti.
2. **Ambiti di localizzazione di nuovi impianti:** Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati esclusivamente secondo le tipologie delle "stazioni di rifornimento" e "stazioni di servizio" e possono essere localizzati esclusivamente:
  - a) nelle zone destinate a sede stradale di cui al precedente [Articolo 2.28 - Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria: disciplina, requisiti tipologici delle strade urbane](#);
  - b) negli ambiti specializzati per attività produttive;
  - c) nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade statali o provinciali; nel territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di mt. 50 dal limite della sede stradale;L'insediamento di nuovi impianti è, comunque, condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico - culturale di cui al Titolo IV; non è, comunque, ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:
  - a) fasce di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua, di cui al precedente [Articolo 2.3 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua comma 2 lettera a\)](#)
  - b) aree di particolare interesse paesaggistico - ambientale,
  - c) aree boscate.
3. **Parametri edilizi**
  - UF max = 0,10 mq./mq. (con esclusione delle pensiline)

- H max = 5,0 mt. ad eccezione delle pensiline;
  - (nei soli impianti di nuova realizzazione) SF min = 1.000 mq e SF max = 10.000 mq
  - (nei soli impianti di nuova realizzazione) SP min = 20% della SF;
  - distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
    - all'esterno del territorio urbanizzato pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di mt. 20;
    - all'interno del territorio urbanizzato: mt. 5, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 5 mt.;
    - distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: mt. 3?;
    - distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: mt. 3.
4. **Destinazioni d'uso complementari compatibili:** Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
- a) attività di commercio al dettaglio di vicinato (U5), nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'articolo 1 del D.L. 11/2/1998 n. 32;
  - b) pubblici esercizi (U10);
  - c) servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli.
5. **Prescrizioni in rapporto alla sede stradale:** Si richiama il rispetto delle norme previste all'articolo 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 mt. 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di mt. 0,3.
6. **Mitigazione degli impatti:** In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 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 Urbanizzato si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.
7. **Attuazione:** La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.
8. **Impianti preesistenti:** Gli impianti di distribuzione preesistenti interni al Territorio Urbano, la cui collocazione viene considerata compatibile dal punto di vista urbanistico e igienico – sanitario, sono individuati con un apposito simbolo nelle tavole del R.U.E.. In tali impianti 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.

## CAPO 2.H – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

### Articolo 2.33 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto

1. Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale n. 30/2000 nonché della relativa "Direttiva" per l'applicazione, di cui alla delibera della G.R. n. 197 del 20/2/2001, le Tavole del P.S.C. individuano con apposite grafie gli elettrodotti esistenti con tensione pari o superiore a 15 kV (alta e media tensione), le cabine primarie e a Media/Bassa tensione (MT/BT), le nuove infrastrutture (elettrodotti ad alta tensione AT e media tensione MT, cabine di trasformazione AT/AT-MT e MT/BT) nonché i nuovi elettrodotti ad alta o media tensione da realizzare di cui sia stato presentato il progetto da parte dell'Ente gestore entro la data di adozione delle presenti norme.
2. Al contorno degli elettrodotti ad alta tensione e a media tensione in conduttori aerei nudi, è indicata, inoltre, nelle medesime tavole una "fascia di rispetto" per il perseguimento dell'obiettivo di qualità definito in un valore massimo di esposizione al ricettore di 0,2 micro-tesla.
3. Non sono indicate fasce di rispetto attorno alle cabine primarie in quanto, ai sensi della citata Direttiva, non sono definibili se non attraverso misurazioni di campo.
4. In ogni caso le "fasce di rispetto", costituenti l'effettivo campo di applicazione delle norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico dettate dalla citata legge regionale, si devono intendere di larghezza pari a quella definita nella citata Direttiva applicativa in relazione alla tipologia di linea: terna singola, terna doppia ottimizzata, terna doppia non ottimizzata. Per le cabine la fascia di rispetto va definita sulla base di misure strumentali che attestino il perseguimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro - tesla misurato al ricettore. Nel caso di linee elettriche di tipologia non standard e in situazioni di compresenza di altre infrastrutture elettriche interferenti, le fasce di rispetto sono definite dal Comune sulla base delle valutazioni tecniche di ARPA e dell'Azienda USL.
5. All'interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, essendo definiti tali, ai sensi dell'articolo 13 della citata Legge Regionale n. 30/2000, le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzate, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.
6. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi di cui al comma precedente, che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione. Viene concessa deroga a quanto indicato al presente comma 6 e al comma 5 che precede, nei casi in cui sia comunque possibile dimostrare il raggiungimento dell'obiettivo di qualità di 0,2 microTesla al ricettore.
7. Per ogni richiesta di titolo abilitativo per interventi che ricadano, in tutto o in parte, all'interno delle fasce di attenzione, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela di cui alla Legge Regionale n. 30/2000 e relativa Direttiva, delle eventuali ulteriori norme applicabili di emanazione nazionale, nonché delle disposizioni dei precedenti commi 5 e 6. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento e dall'attestazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto sufficienti a definire l'ampiezza effettiva della fascia di rispetto, ovvero, in assenza di queste, dall'attestazione del rispetto dell'obiettivo di qualità attraverso simulazioni o misurazioni strumentali da parte di un tecnico abilitato.
8. La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del P.T.C.P..
9. Le fasce di rispetto individuate graficamente nelle tavole del P.S.C. si adeguano di conseguenza a seguito degli eventuali interventi realizzati sulle infrastrutture elettriche (dismissioni linee, interramenti, varianti di tracciato, ecc.).

### **Articolo 2.34 - Gasdotti**

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

### **Articolo 2.35 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale**

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: U 51; sono ammessi inoltre gli usi U 11 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale, U43, U44, U45.
2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:
  - H max = ml. 8,00 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).
3. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'articolo 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti; il Comune può autorizzare l'eventuale ampliamento degli edifici esistenti entro la fascia di rispetto, sentita l'Azienda Unità sanitaria locale competente per territorio. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.
4. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, 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.
5. Per i cimiteri di animali di affezione si fa riferimento all'articolo 6.4 dell'Allegato "Norme igienico – sanitarie".

## CAPO 2.I - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO

### Articolo 2.36 - Classificazione acustica del territorio comunale

1. Ai sensi della Legge quadro sull'inquinamento acustico (Legge 447/1995) e della Legge Regionale 09/05/2001 n. 15 "Disposizioni in materia di inquinamento acustico", il Comune ha predisposto la classificazione del territorio in zone acustiche, a cui vengono assegnati valori di qualità (limiti di rumore) che sono da conseguire nel breve, nel medio e nel lungo periodo con le tecnologie e le metodiche di risanamento disponibili, per realizzare gli obiettivi di tutela previsti dalla Legge. Tale classificazione costituisce Allegato parte integrante del R.U.E..
2. In base alle differenze riscontrate tra la situazione acustica attuale e quella prevista dalla zonizzazione acustica, il Comune individua i luoghi del territorio ove si rende necessaria un'opera di risanamento acustico, predispone allo scopo i "piani di risanamento acustico" ai sensi dell'articolo 5 e dell'articolo 7 della L. 447/1995, e definisce priorità e progetti di intervento da inserire nel P.O.C..
3. **Documentazione di impatto acustico:**
  - 3.1. E' fatto obbligo di produrre una Documentazione di Impatto Acustico da allegare alla documentazione dei P.U.A. (con esclusione di quelli che riguardano aree classificate in classe V o VI) e alla domanda di rilascio del titolo abilitativo, per gli interventi relativi alle seguenti attività:
    - a) opere soggette a V.I.A;
    - b) aviosuperfici, eliporti;
    - c) discoteche, circoli privati, pubblici esercizi ove siano installati impianti rumorosi;
    - d) impianti sportivi e ricreativi;
    - e) attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero ove siano installati impianti rumorosi;
    - f) attività di trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale;
    - g) attività di servizio quali strutture sanitarie pubbliche e private, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, laboratori di analisi ove siano installati impianti rumorosi;
    - h) artigianato di servizio relativamente alle attività di autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico, autolavaggi, lavanderie, attività di rottamazione;
    - i) grandi strutture di vendita, centri commerciali e direzionali;
    - j) parcheggi con capienza superiore a 50 p.a., aree e magazzini di transito, attività di spedizioniere;
    - k) impianti tecnologici quali impianti di cogenerazione, centrali idroelettriche, impianti di sollevamento, impianti di decompressione, ecc.;
    - l) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;
    - m) strade di tipo A (autostrade), B (extraurbane principali), C (extraurbane secondarie), D (urbane di scorrimento), E (strade di quartiere), F (strade locali) secondo la classificazione di cui al Decreto Legislativo 30/4/92, n. 285 e successive modificazioni
  - 3.2. Nei casi di cui al primo comma, la Documentazione di impatto acustico deve essere predisposta anche per gli interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività, qualora l'intervento preveda l'installazione di nuove sorgenti sonore.
  - 3.3. L'assenza della documentazione è causa di diniego per carenza di documentazione essenziale. Solo nel caso in cui il tecnico competente verifichi che l'intervento in oggetto non comporta la presenza di sorgenti sonore significative si ritiene sufficiente una dichiarazione dello stesso tecnico, su modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale, in sostituzione della documentazione completa.
  - 3.4. Qualora i livelli di rumore previsti superino i valori limiti di immissione e di emissione definiti dalla Legge, il progetto deve contenere la previsione delle misure idonee a garantire il rispetto dei valori limite.
4. **Documentazione Previsionale del Clima Acustico**

- 4.1. E' fatto obbligo di produrre una Documentazione Previsionale del Clima Acustico da allegare alla documentazione dei P.U.A. (con esclusione di quelli che riguardano aree classificate in classe V o VI) e alla domanda di rilascio del permesso di costruire per gli interventi relativi alle seguenti attività:
- a) scuole e asili nido;
  - b) ospedali;
  - c) case di cura e di riposo;
  - d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
  - e) nuovi insediamenti residenziali e ampliamenti fuori sagoma sull'intero edificio superiori al 30% del volume originario, ubicati in prossimità delle opere esistenti elencate ai precedenti punti a), b), c), d), e) f), g), h), i), j) k), l), m) del comma 3.1.
- 4.2. La documentazione previsionale del clima acustico deve essere presentata dal richiedente anche nel caso di riuso di edifici esistenti per i quali viene presentata domanda di cambiamento della destinazione d'uso a favore degli usi scolastici, ospedalieri e per case di cura e riposo.
- 4.3. In contesti urbani con situazione di potenziale incompatibilità acustica o di incompatibilità acustica di cui al Capo I, non è ammesso il cambio di destinazione a favore di funzioni residenziali e/o di attività classificate tra quelle "particolarmente protette" ai sensi della tabella A del D.P.C.M. 14/11/97. L'assenza della documentazione è causa di diniego per carenza di documentazione essenziale.

## CAPO 2.J - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA E RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO

### Articolo 2.37 – Tutela e riduzione dell'inquinamento luminoso nel territorio comunale

1. Ai fini della presente regolamento il cielo stellato è considerato patrimonio naturale del Comune, da conservare e valorizzare. Pari valore viene conferito al risparmio energetico, alla sicurezza stradale ed alla maggiore fruibilità e vivibilità del territorio comunale durante gli orari serali.
  2. Su tutto il territorio comunale è vietata l'installazione, la diffusione, la vendita e la detenzione a scopo di vendita di apparecchi di illuminazione che nelle condizioni previste di installazione non siano conformi alle specifiche del presente regolamento.
  3. Tutti i nuovi impianti d'illuminazione esterna pubblici e privati devono rispettare le indicazioni espresse dalla Legge Regione Emilia Romagna n.19 del 29 Settembre 2003 "NORME IN MATERIA DI RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO E DI RISPARMIO ENERGETICO". Sono considerati antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico solo gli impianti che contemporaneamente sono:
    - a) costituiti da apparecchi per l'illuminazione, aventi un'intensità luminosa massima di 0 candele per 1000 lumen a 90 gradi ed oltre;
    - b) equipaggiati di lampade al sodio ad alta e bassa pressione, ovvero di lampade con almeno analoga efficienza in relazione allo stato della tecnologia e dell'applicazione;
    - c) realizzati in modo che le superfici illuminate non superino il livello minimo di luminanza media mantenuta previsto dalle norme di sicurezza, qualora esistenti, o, in assenza di norme di sicurezza specifiche, non superino un valore medio di 1 candela al metro quadrato o un illuminamento di 10 lux;
    - d) progettati per favorire impianti ad alta efficienza, impiegando quindi a parità di luminanza, apparecchi che conseguono impegni ridotti di potenza elettrica e condizioni ottimali di interesse dei punti luce; in particolare, i nuovi impianti di illuminazione stradali tradizionali, fatta salva la prescrizione dell'impiego di lampade con la minore potenza installata in relazione al tipo di strada ed al suo indice illuminotecnico, devono garantire un rapporto fra interdistanza e altezza delle sorgenti luminose non inferiore al valore di 3.7. Sono consentite soluzioni alternative solo in quanto funzionali alla certificata migliore efficienza generale dell'impianto.
    - e) provvisti di appositi dispositivi in grado di ridurre, entro le ore ventitré nel periodo di ora solare ed entro le ore ventiquattro nel periodo di ora legale, l'emissione di luci degli impianti in misura non inferiore al trenta per cento rispetto al pieno regime di operatività. La riduzione non va applicata solamente qualora le condizioni d'uso della superficie illuminata siano tali che la sicurezza ne venga compromessa. Le disposizioni relative ai dispositivi per la sola riduzione dei consumi sono facoltative per le strutture in cui vengano esercitate attività relative all'ordine pubblico, alla amministrazione della giustizia e della difesa. Per i nuovi impianti d'illuminazione stradale è obbligatoria la riduzione di luminanza in funzione dei livelli di traffico.
- E' concessa deroga per:
- a) le sorgenti di luce internalizzate e quindi non inquinanti, come gli impianti di illuminazione sotto tettoie, portici, sottopassi, gallerie e strutture similari con effetto totalmente schermante verso l'alto;
  - b) le sorgenti di luce facenti parte di installazione temporanea, cioè che vengono rimosse entro non più di un mese dalla messa in opera, che vengono spente entro le ore venti nel periodo di ora solare e entro le ore ventidue nel periodo di ora legale;
  - d) gli impianti accesi per meno di dieci minuti da un sensore di presenza o movimento dotati di proiettori ad alogeni, lampadine a fluorescenza compatte o altre sorgenti di immediata accensione;
  - e) impianti di segnalazione e di regolazione del traffico;
  - f) le strutture in cui vengono esercitate attività relative all'ordine pubblico e all'amministrazione della giustizia limitatamente agli impianti necessari a garantire la sicurezza;

- g) gli impianti con emissione complessiva al di sopra del piano dell'orizzonte non superiore ai 2250 lumen, costituiti da sorgenti di luce con flusso totale emesso in ogni direzione non superiore a 1500 lumen cadauna, come ad esempio lampade a fluorescenza compatte o sistemi d'illuminazione a led che rientrano nei suddetti limiti.

L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata utilizzando apparecchi che illuminano dall'alto verso il basso. Le insegne dotate di luce propria non devono superare i 3000 lumen di flusso totale emesso in ogni direzione per ogni singolo esercizio. In ogni caso tutti i tipi di insegne luminose di non specifico e indispensabile uso notturno devono essere spente entro le ore ventitré nel periodo di ora solare ed entro le ore ventiquattro nel periodo di ora legale e al più tardi alla chiusura dell'esercizio.

Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli ferroviari e stradali, complessi industriali, e grandi aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, aventi un'intensità luminosa massima di 0 candele per 1000 lumen a 90 gradi ed oltre. Sono da privilegiare: apparecchi d'illuminazione con proiettori di tipo asimmetrico. L'installazione di torri-faro deve prevedere una potenza installata inferiore, a parità di luminanza delle superfici illuminate, a quella di un impianto con apparecchi tradizionali, ovvero se un impianto costituito da torri faro ha un fattore di utilizzazione, riferito alla sola superficie di utilizzo pedonale o veicolare, superiore al valore di 0,5. Gli impianti devono essere dotati di appositi sistemi di spegnimento o di riduzione della luminanza nei periodi di non utilizzazione o di traffico ridotto.

Nell'illuminazione di impianti sportivi di ogni tipo devono essere, inoltre, impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione anche al di fuori dei suddetti impianti. Deve essere possibile la parzializzazione secondo il tipo di utilizzo. L'accensione dell'impianto deve essere limitata ai periodi strettamente necessari allo svolgimento dell'attività. E' consentito l'impiego di lampade agli alogenuri metallici.

E' fatto espresso divieto di utilizzare, su tutto il territorio comunale, l'uso di fasci di luce fissi o roteanti, di qualsiasi colore o potenza, quali fari, fari laser e giostre luminose, o di altri tipi di richiami luminosi come palloni aerostatici luminosi o immagini luminose che disperdono luce verso la volta celeste, siano essi per mero scopo pubblicitario o voluttuario, anche se di uso temporaneo. Per le insegne luminose vale quanto già definito al presente comma. E' altresì vietata l'illuminazione di elementi e monumenti del paesaggio di origine naturale, nonché utilizzare le superfici di edifici, di altri soggetti architettonici o naturali per la proiezione o l'emissione di immagini, messaggi o fasci luminosi siano essi per mero scopo pubblicitario o voluttuario.

Nell'illuminazione di edifici storici e monumenti devono essere privilegiati sistemi di illuminazione che prevedono l'utilizzo di apparecchi illuminanti rivolti dall'alto verso il basso. Esclusivamente nel caso in cui ciò non risulti possibile e per soggetti di particolare e comprovato valore storico e architettonico, i fasci di luce devono rimanere di almeno un metro al di sotto del bordo superiore della superficie da illuminare e, comunque, entro il perimetro degli stessi. Utilizzare se necessario dispositivi di contenimento del flusso luminoso disperso come schermi o alette paraluce. Provvedere comunque allo spegnimento parziale o totale, o alla diminuzione di potenza impiegata entro le ore ventitré nel periodo di ora solare ed entro le ore ventiquattro nel periodo di ora legale.

Per tutti gli impianti di illuminazione esistenti e non rispondenti ai requisiti di cui ai presenti criteri, è necessario procedere, fatte salve le prestazioni di sicurezza richieste dalle vigenti norme, alla modifica dell'inclinazione degli apparecchi secondo angoli, per quanto strutturalmente possibile, prossimi all'orizzonte ed inserendo schermi paraluce atti a limitare l'emissione luminosa oltre i 90 gradi, se compatibili con i requisiti di sicurezza elettrica.

4. Entro 10 anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento gli impianti d'illuminazione pubblici e privati, non rispondenti agli indicati criteri per i nuovi impianti, devono essere sostituiti e/o modificati in maniera tale che vengano ad essi conformati. Gli impianti dotati di apparecchi la cui modifica dell'inclinazione, compatibilmente con le eventuali norme di sicurezza, permetta di rientrare nei criteri di cui al comma 3, devono essere adattati entro 2 anni dall'entrata in vigore del presente regolamento. Entro 4 anni dall'entrata in vigore del regolamento comunale deve essere redatto un programma di

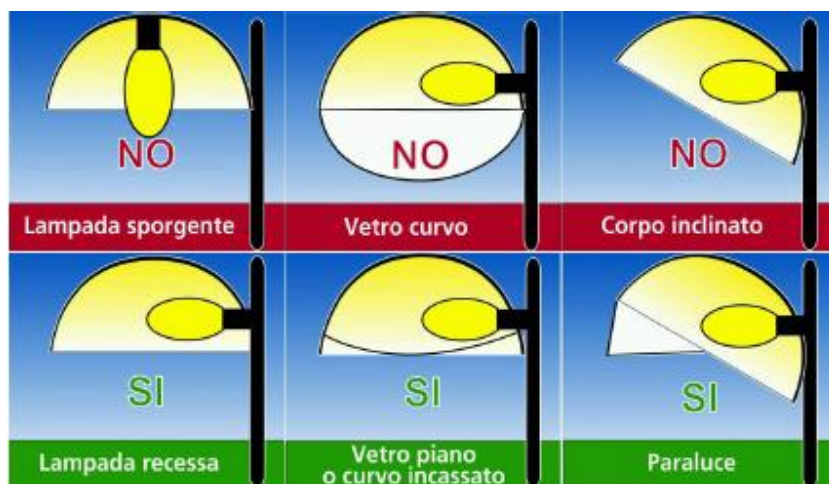
interventi di adeguamento dell'illuminazione pubblica al presente regolamento, da ultimarsi inderogabilmente entro 10 anni. L'adeguamento degli impianti oltre a rispettare i dettami dell'articolo 3 del presente regolamento, deve essere tale da favorire ristrutturazioni con soluzioni ad alta efficienza e che non accrescano le potenze installate.

5. L'incremento annuale dei consumi di energia elettrica per illuminazione esterna notturna nel territorio comunale non può superare l'1.5% del consumo al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento. Devono essere favorite scelte di ottimizzazione degli impianti. Per gli impianti di edifici privati o pubblici che non abbiano particolare e comprovato valore storico artistico è assolutamente vietato illuminare dal basso verso l'alto e vige l'obbligo di spegnimento alle ore 24.00. Nel caso di illuminazione di edifici e monumenti o nel caso di tipologie di impianto per cui non vi siano prescrizioni di sicurezza specifiche, la luminanza delle superfici illuminate non può superare il valore medio di 1 cd/m<sup>2</sup> e l'illuminamento non può superare il valore medio di 10 lux. Le insegne dotate di luce propria (ad esempio quelle al neon) non devono inviare verso l'alto più del 10% del flusso emesso e dovranno essere spente alla chiusura dell'esercizio. Quelle illuminate da faretti, anche se facenti parte dell'insegna stessa devono emettere 0 cd/klm a 90° e oltre, come tutti gli altri impianti di illuminazione esterna. Il Comune individua annualmente le sorgenti di grande inquinamento luminoso, sia pubbliche che private, sulle quali prevedere le priorità di bonifica di concerto anche su segnalazione degli osservatori astronomici o scientifici o le associazioni che si occupano di lotta all'inquinamento luminoso. Il comune, compatibilmente con le risorse di bilancio, può concedere ai privati (su loro richiesta) contributi per l'adeguamento dell'illuminazione già esistente a quanto previsto dal presente regolamento, in misura non superiore al cinquanta per cento della spesa ritenuta ammissibile e comunque per un importo non superiore a 15 mila Euro.
6. Il Comune, in sede di rilascio di titoli abilitativi edilizi, dovrà comunicare i vincoli stabiliti dal presente regolamento e verificare preventivamente la compatibilità degli impianti di illuminazione con gli stessi. Tutti i capitolati relativi all'illuminazione pubblica e privata devono essere conformi alle finalità del presente regolamento.
7. Per la migliore e più razionale limitazione dell'inquinamento luminoso il Comune potrà avvalersi della Consulenza Tecnica fornita dalle associazioni che si occupano di lotta all'inquinamento luminoso. Il Comune provvederà a garantire il rispetto e l'applicazione del presente regolamento da parte di soggetti pubblici e privati tramite controlli periodici di propria iniziativa o su richiesta degli osservatori astronomici e delle associazioni che si occupano di lotta all'inquinamento luminoso. Il controllo dell'applicazione e del rispetto del presente regolamento è demandato al Comando di Polizia Municipale per quanto di sua competenza, che potrà avvalersi, per quanto riguarda l'inquinamento luminoso, della consulenza degli organismi di cui al presente comma nonché delle loro segnalazioni. La verifica può avvenire anche attraverso incarichi di perizie a professionisti, a enti pubblici o privati quali l'ARPA. Entro un mese dall'entrata in vigore del presente regolamento il Comune provvederà a diffonderne la conoscenza in modo capillare secondo le modalità che verranno ritenute più opportune. Il Comune redigerà un Rapporto Annuale dove sono indicati i provvedimenti adottati per la riduzione dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico con le seguenti indicazioni minime:
  - a) gli impianti o singoli apparecchi pubblici sostituiti e/o messi a norma nonché quelli privati segnalati ai proprietari e non ancora adattati;
  - b) il numero e i proventi delle sanzioni applicate;
  - c) le scelte tecnologiche ed i conseguenti risparmi conseguiti,

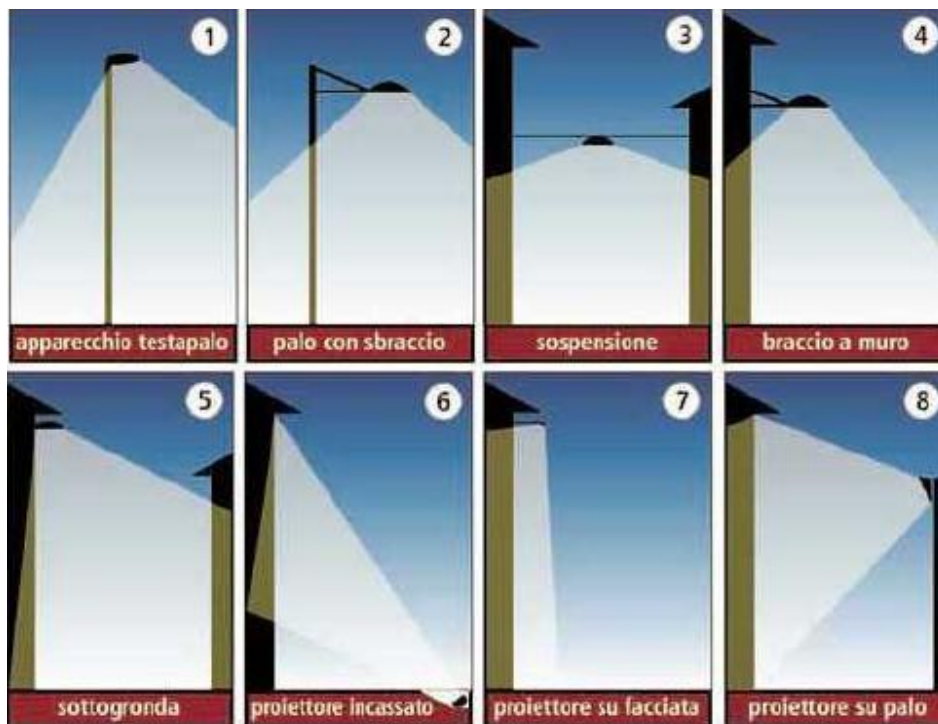
Il Comune autorizza solo gli impianti di illuminazione realizzati secondo i criteri di cui all'art. 5 e documentati con apposito progetto illuminotecnico redatto da professionista abilitato che ne certifichi la rispondenza alla L.R. 19/03, ai suoi criteri integrativi ed al regolamento comunale. Per verificare la conformità. L'installatore rilascia la dichiarazione d'installazione conforme al progetto e alla L.R. 19/03. Le case costruttrici, importatrici o fornitrici devono rilasciare la documentazione necessaria per verificare la conformità alla L.R. 19/03, anche su richiesta del progettista, per il prodotto messo in opera sul territorio comunale. La documentazione tecnica inoltre dovrà essere corredata da: misure fotometriche in formato

tabellare cartaceo e informatico, dichiarazione sulla veridicità dei dati fotometrici firmata dal responsabile di laboratorio preferibilmente di enti terzi qualificati quali l'IMQ Performance, nonché delle raccomandazioni d'uso e d'installazione corretta ai fini del rispetto della legge.

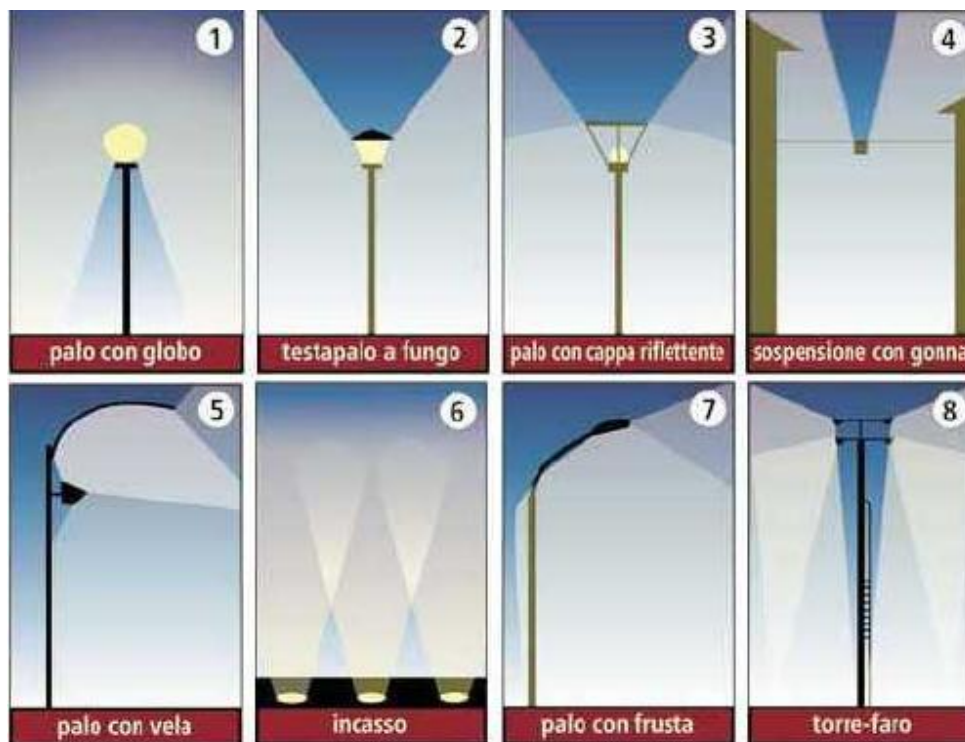
8. Chiunque impiega impianti e sorgenti di luce non rispondenti ai criteri indicati incorre, qualora non modifichi gli stessi entro sessanta giorni dall'invito del Comando di Polizia Municipale, nella sanzione amministrativa da Euro 100 a Euro 300 per punto luce e all'obbligo di spegnimento dell'impianto fino alla modifica/sostituzione. Si applica la sanzione amministrativa da Euro 300 a Euro 900 per punto luce qualora detti impianti costituiscano notevole fonte di inquinamento luminoso, secondo specifiche indicazioni che sono fornite dagli osservatori astronomici competenti o dai citati organismi di consulenza, e vengano utilizzati per tutta la durata della notte o abbiano semplici scopi pubblicitari o voluttuari. I proventi di dette sanzioni saranno impiegati per l'adeguamento degli impianti di illuminazione pubblica ai criteri di cui al presente regolamento.



*In alto: Apparecchi che per loro configurazione non sono conformi alla L.R. n. 19/2003  
In basso: Alcuni degli aspetti che possono caratterizzare la conformazione degli apparecchi che soddisfano la L.R. n. 19/2003*



*Impianti di illuminazione conformi alla L.R. 19/2003. Le installazioni di cui al punto 6 ed 8 sono ammesse esclusivamente per manufatti di particolare e comprovato valore storico ove non sia possibile illuminarli dall'alto verso il basso.*



*Impianti di illuminazione generalmente NON consentiti dalla L.R. 19/2003.*



*Alcuni modelli di apparecchi conformi alla L.R. 19/2003*

## **CAPO 2.K - DISPOSIZIONI PER L'USO RAZIONALE DELLE RISORSE CLIMATICHE ED ENERGETICHE**

### **Articolo 2.38 – Requisiti per l'uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche**

1. Il presente Capo precisa i requisiti relativi all'uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche di carattere obbligatorio ai fini del conseguimento e della validità ed efficacia del titolo abilitativo edilizio.
3. I requisiti sono quelli di cui alle schede allegate che precisano descrizione, riferimenti normativi e legislativi e applicabilità.

## Area Tematica 1. PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

Area Tematica 1. PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO		
1.1	Orientamento dell'edificio	Obbligatorio
1.2	Controllo del soleggiamento	Obbligatorio
1.3	Isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi	Obbligatorio
1.4	Isolamento termico dell'involucro degli edifici ristrutturati	Obbligatorio
1.5	Prestazioni dei serramenti	Obbligatorio
1.6	Contenimento delle dispersioni	Facoltativo
1.7	Materiali ecosostenibili	Facoltativo
1.8	Isolamento acustico	Facoltativo
1.9	Tetti verdi	Facoltativo
1.10	Illuminazione naturale	Facoltativo
1.11	Ventilazione naturale	Obbligatorio
1.12	Ventilazione meccanica controllata	Facoltativo
1.13	Certificazione energetica	Obbligatorio

5.

## Area Tematica 2. EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

2.1	Sistemi di produzione calore ad alto rendimento	Facoltativo
2.2	Impianti centralizzati di produzione calore	Obbligatorio
2.3	Regolazione locale della temperatura dell'aria	Obbligatorio
2.4	Sistemi a bassa temperatura	Facoltativo
2.5	Contabilizzazione energetica	Obbligatorio
2.6	Efficienza degli impianti elettrici	Obbligatorio
2.7	Inquinamento luminoso	Obbligatorio
2.8	Inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz)	Facoltativo

6.

## Area Tematica 3. FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

3.1	Impianti solari termici	Obbligatorio
3.2	Impianti solari fotovoltaici	Facoltativo
3.3	Predisposizione impianti solari termici	Obbligatorio
3.4	Sistemi solari passivi	Facoltativo

7.

## Area Tematica 4. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

4.1	Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile	Obbligatorio
4.2	Riduzione del consumo di acqua potabile	Obbligatorio
4.3	Recupero acque grigie	Facoltativo
4.4	Recupero acque piovane	Facoltativo
4.5	Riduzione effetto gas radon	Facoltativo

L'applicabilità dei singoli Articoli è classificata in:

**Obbligatorio:** Provvedimento ritenuto applicabile a livello generale

**Facoltativo:** È facoltà delle singole Amministrazioni Comunali recepire il provvedimento

## Area tematica: 1. PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

### 1.1

### ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO

#### Descrizione sintetica

La posizione degli edifici all'interno di un lotto deve privilegiare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente allo scopo di migliorare il microclima interno, sfruttando le risorse energetiche rinnovabili (in particolare la radiazione solare).

L'applicazione di questa norma, cogente per gli edifici nuovi, deve tenere conto degli eventuali impedimenti (ad esempio disposizione del lotto non conveniente, elementi naturali o edifici che generano ombre portate, ecc.). In tal caso possono essere concesse delle deroghe.

#### Riferimenti normativi e legislativi

UNI GL 13, Regolamento Locale d'Igiene

#### Applicabilità

Obbligatorio per edifici nuovi.

Questa prescrizione si applica solo se non esistono particolari vincoli di natura morfologica dell'area oggetto di edificazione. È possibile concedere una deroga per quanto riguarda l'esposizione a Nord, se il progettista redige una relazione tecnica, nella quale dimostra che la soluzione proposta offre gli stessi vantaggi energetici.

#### Articolo

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato Nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest, mentre a Est saranno minori e a Nord saranno ridotte al minimo indispensabile.

#### Note e osservazioni

*L'applicazione di questa norma non favorisce solo la stagione invernale, ma anche quella estiva, contribuendo a ridurre il carico termico.*

*Le superfici che godono di un maggiore soleggiamento invernale (quindi quelle orientate da SUD-Ovest a SUD-Est) si possono proteggere più facilmente in estate, dal momento che l'altezza solare nelle ore centrali della giornata è maggiore.*

*Per le facciate verticali, inoltre, in estate l'orientamento a SUD è quello che riceve una minore radiazione solare (per una località situata ad una latitudine di 45° Nord una facciata a sud riceve globalmente 1624 W/m<sup>2</sup>, mentre una facciata orientata ad Ovest o ad Est riceve globalmente 2570 W/m<sup>2</sup> giorno).*

## Area tematica: 1. PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

### 1.2

### CONTROLLO DEL SOLEGGIAMENTO

#### Descrizione sintetica

Nella progettazione degli edifici è necessario adottare alcune strategie, a livello di involucro, per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare: occorre quindi

- a. evitare i disagi provocati da una insufficiente attenuazione della luce entrante, in relazione ad attività di riposo e sonno;
- b. contribuire al raggiungimento di adeguate condizioni di benessere termico estivo.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che consentano la schermatura e l'oscuramento.

#### Riferimenti normativi e legislativi

#### Applicabilità

Obbligatorio per edifici nuovi.

#### Articolo

Negli spazi chiusi per attività principale deve essere possibile ottenere, quando richiesto, un opportuno oscuramento in relazione alle attività svolte dall'utente, al fine di evitare i disagi provocati da un'insufficiente attenuazione della luce entrante, in relazione ad attività di riposo e sonno; deve, inoltre, essere possibile contribuire al raggiungimento di adeguate condizioni di benessere termico estivo. Anche negli spazi chiusi di pertinenza deve essere possibile ottenere, quando richiesto, un opportuno oscuramento in relazione alle attività svolte dall'utente, onde evitare:

1. condizioni non adatte alla conservazione di alimenti e/o cose;
2. eccessivi apporti di calore durante la stagione estiva.

#### Note e osservazioni

*È opportuno che le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge, ecc.) siano congruenti con l'orientamento della facciata di riferimento (ad esempio aggetti orizzontali per le facciate esposte a Sud e aggetti verticali per le facciate esposte ad Est e a Ovest).*

## Area tematica: 1. PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

### 1.3

### ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO EDILIZIO

#### Descrizione sintetica

Allo scopo di migliorare le prestazioni energetiche dell'involucro, e quindi di ridurre le dispersioni di calore nella stagione invernale (e le entrate di calore in quella estiva), sono indicati dei limiti massimi di trasmittanza per le singole strutture che definiscono l'involucro.

I valori indicati contribuiscono a ridurre il coefficiente di dispersione termica Cd.

#### Riferimenti normativi e legislativi

D.lgs 192/2005 come mod. da D.Lgs 311/2006;  
Assemblea legislativa R.E.R n.156/2008

#### Applicabilità

Obbligatorio

#### Articolo

Per gli edifici di nuova costruzione, per la ricostruzione di edifici interamente demoliti, per interventi di ristrutturazione integrale di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 mq., per ampliamenti di edifici (limitatamente all'ampliamento realizzato) superiori al 20% dell'edificio esistente e comunque per ampliamenti superiori a 80 mq.(categoria di edifici descritti al punto 3.1 lettera a) e b) della delibera Regionale n.156 del 04/03/2008) è obbligatorio realizzare gli elementi che compongono l'involucro edilizio (pareti verticali, solai di calpestio, solai di copertura ecc...) rispettando i parametri di trasmittanza termica imposti dalla delibera regionale n.156 del 04/03/2008 per le zone climatiche E.

strutture verticali opache esterne:	0,34 W/m <sup>2</sup> K
coperture (piane e a falde):	0,30 W/m <sup>2</sup> K
basamenti su terreno, cantine, vespai aerati:	0,50 W/m <sup>2</sup> K
basamenti su pilotis:	0,35 W/m <sup>2</sup> K
pareti e solette verso altre unità e spazi non riscaldati:	0,80 W/m <sup>2</sup> K
serramenti (valore medio vetro/telaio):	2,20 W/m <sup>2</sup> K

L'isolamento termico degli edifici, che produce un aumento di spessore dell'involucro edilizio, non comporta un aumento di volume e non deve essere considerato per determinare la distanza del fabbricato dai confini così come meglio specificato dal D.Lgs n.115 del 30 Maggio 2008

#### Note e osservazioni

## Area tematica: 1. PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

**1.4**

### ISOLAMENTO TERMICO DELL'INVOLUCRO EDILIZIO DI EDIFICI RISTRUTTURATI

#### Descrizione sintetica

La riqualificazione tecnologica degli edifici a livello di involucro rappresenta una interessante opportunità, anche sotto il profilo economico, per caratterizzare l'intervento con una valenza energetica.

#### Riferimenti normativi e legislativi

D.lgs 192/2005 come mod. da D.Lgs 311/2006;  
Assemblea legislativa R.E.R n.156/2008

#### Applicabilità

Obbligatorio

#### Articolo

Un intervento di manutenzione straordinaria su una parte qualsiasi dell'involucro edilizio dovrà ricondurre la propria trasmittanza a quella imposta dall'Assemblea legislativa R.E.R n.156/2008. Qualora l'intervento venga realizzato su edifici del centro storico o su edifici soggetti a particolari vincoli storico architettonici, il limite imposto per la trasmittanza passa in secondo piano.

#### Note e osservazioni

## Area tematica: 1. PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

### 1.5

### PRESTAZIONI DEI SERRAMENTI

#### Descrizione sintetica

L'articolo prescrive i requisiti termici minimi per le superfici trasparenti dell'involucro, definendo valori di trasmittanza limite. La prescrizione è valida sia per gli edifici nuovi che per quelli esistenti in caso di sostituzione dei serramenti.

#### Riferimenti normativi e legislativi

D.lgs 192/2005 come mod. da D.Lgs 311/2006;  
Assemblea legislativa R.E.R n.156/2008

#### Applicabilità

Obbligatorio per edifici nuovi e per interventi di sostituzione dei componenti. Sono escluse le parti comuni non climatizzate.

#### Articolo

La trasmittanza termica dei componenti finestrati di tutti gli edifici descritti al punto 3.1 lettere a) e b) e negli edifici esistenti quando si effettua la sostituzione, non deve essere superiore a  $2,2 \text{ W/m}^2\text{K}$  mentre la trasmittanza termica della sola componente vetrata non deve essere superiore a  $1,7 \text{ W/m}^2\text{K}$

#### Note e osservazioni

## Area tematica: 1. PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

**1.6**

### CONTENIMENTO DELLE DISPERSIONI

#### Descrizione sintetica

La prestazione ha lo scopo di ridurre il fabbisogno energetico nel settore civile rispetto al coefficiente di dispersione volumica previsto dalle normative nazionali.

#### Riferimenti normativi e legislativi

#### Applicabilità

Facoltativo

#### Articolo

Per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, il coefficiente di dispersione volumica per conduzione (Cd) potrà essere inferiore rispetto al limite massimo fissato dal decreto interministeriale 30 luglio 1986 "Aggiornamento dei coefficienti di dispersione termica degli edifici".

#### Note e osservazioni

## Area tematica: 1. PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

**1.7**

### MATERIALI ECOSOSTENIBILI

**Descrizione sintetica**

Utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili.

**Riferimenti normativi e legislativi**

UNI GL 13

**Applicabilità**

Facoltativo

**Articolo**

Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita. L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

**Note e osservazioni**

## Area tematica: 1. PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

### 1.8

### ISOLAMENTO ACUSTICO

**Descrizione sintetica**

Negli edifici nuovi devono essere rispettati i limiti definiti nel DPCM 5.12.97. Questo articolo introduce un ulteriore miglioramento di tali requisiti.

**Riferimenti normativi e legislativi**

DPCM 5/12/97

**Applicabilità**

Facoltativo

**Articolo**

Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi dal rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:

- a) rumorosità proveniente da ambiente esterno;
- b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
- c) rumori da calpestio;
- d) rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
- e) rumorosità provocata da attività contigue.

Per gli edifici nuovi, in relazione ai requisiti acustici definiti nel DPCM 5.12.97 (o successive modifiche), per quanto riguarda i rumori esterni e i rumori provenienti da altre unità abitative, è prescritta l'adozione di soluzioni migliorative, che si ottengono garantendo limiti superiori del 5% rispetto ai valori di isolamento prescritti dal sopraccitato decreto. Per quanto riguarda i rumori di calpestio e da impianti, soluzioni migliorative si ottengono garantendo livelli di rumore inferiori del 5% rispetto ai valori prescritti dal decreto.

Dovranno essere, in particolare, osservate le prescrizioni di cui al Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri 1 marzo 1991 e di cui alla Legge 26 ottobre 1995 n. 447.

**Note e osservazioni**

## Area tematica: 1. PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

**1.9**

### TETTI VERDI

**Descrizione sintetica**

Realizzazione di tetti verdi.

**Riferimenti normativi e legislativi****Applicabilità**

Facoltativo

**Articolo**

Per le coperture degli edifici è consigliata la realizzazione di tetti verdi, con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate dovuti all'insolazione sulle superficie orizzontali. Per lo sfruttamento di questa tecnologia, deve essere garantito l'accesso per la manutenzione.

**Note e osservazioni**

## Area tematica: 1. PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

### 1.10

### ILLUMINAZIONE NATURALE

#### Descrizione sintetica

Lo scopo di questo articolo è quello di porre una maggiore attenzione a una progettazione dell'involucro, che consideri l'illuminazione naturale come risorsa.

#### Riferimenti normativi e legislativi

Regolamento Locale d'Igiene

#### Applicabilità

Facoltativo

#### Articolo

L'illuminazione naturale negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo quanto possibile il ricorso a fonti di illuminazione artificiale. L'ottimizzazione nell'uso corretto della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente. Nelle nuove costruzioni è consigliato che le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili) siano orientate entro un settore 45° dal sud geografico. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, sottotetti accessibili, verande, tavernette ecc.), devono godere di illuminazione naturale diretta tramite aperture, di dimensioni tali da assicurare un idoneo livello del fattore medio di luce diurna. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc.. Superfici finestrature diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio, con l'eccezione della prima stanza da bagno; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione. I lucernari orizzontali sono comunque sconsigliati. E' opportuno utilizzare la copertura per alloggiare sistemi verticali (sheed) realizzati in modo tale da impedire l'accesso alla radiazione diretta durante l'estate e dirigerla verso l'interno in inverno. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati. Per esempio l'adozione di tipologie semplici che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne degli edifici più massicci. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento. Le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge, ecc.) devono essere congruenti con l'orientamento in cui vengono utilizzate. E' necessario adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, specie in presenza di interventi in centri storici o di piani di recupero in zone di antica edificazione, l'Amministrazione Comunale può consentire deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo, subordinando l'assenso alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui al raggiungimento degli obiettivi.

**Note e osservazioni**

*L'illuminazione naturale negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo quanto possibile il ricorso a fonti di illuminazione artificiale. L'ottimizzazione nell'uso corretto della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente. Sono ammesse soluzioni tecnologiche che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.*

## Area tematica: 1. PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

### 1.11

### VENTILAZIONE NATURALE

#### Descrizione sintetica

Il presente articolo evidenzia la necessità di progettare l'edificio adottando semplici ma efficaci strategie, che consentano di garantire una ventilazione naturale degli ambienti. L'articolo riprende alcuni punti già trattati nei regolamenti locali d'igiene.

#### Riferimenti normativi e legislativi

Regolamento locale d'igiene

#### Applicabilità

Obbligatoria per gli edifici nuovi.

#### Articolo

Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente (ad esclusione quindi di corridoi e disimpegni) devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti richiesti dal regolamento locale d'igiene.

L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di adeguate dimensioni. In tutti gli spazi chiusi per attività principale e secondaria deve essere evitata una cattiva qualità dell'aria tramite la predisposizione di finestre apribili di dimensioni e conformazione atte ad assicurare un adeguato numero di ricambi d'aria orario; la stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile all'esterno della misura non inferiore a  $m^2$  0,50 per il ricambio dell'aria.

Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.

#### Note e osservazioni

## Area tematica: 1. PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

### 1.12

### VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

#### Descrizione sintetica

Allo scopo di garantire una efficace ventilazione degli ambienti, questo articolo propone l'installazione di sistemi di ventilazione meccanica controllata. Tali sistemi risultano tanto più efficaci nei nuovi edifici, in quanto la tenuta all'aria dei serramenti, e quella degli involucri, non consentono una effettiva ventilazione

#### Riferimenti normativi e legislativi

Regolamento locale d'Igiene

#### Applicabilità

Consigliata per edifici residenziali, obbligatorio per gli altri edifici (ad esempio scuole, uffici, ecc.)

#### Articolo

Per gli edifici nuovi e per quelli oggetto di ristrutturazione globale è prescritta l'installazione di un sistema di ventilazione ad azionamento meccanico, che garantisca un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,35 vol/h per il residenziale. Per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, i valori dei ricambi d'aria dovranno essere ricavati dalla normativa tecnica UNI 10339. La necessità di impiegare la ventilazione meccanica trova la sua giustificazione nella scarsa affidabilità della ventilazione garantita dalle infiltrazioni, essendo questa variabile in funzione delle condizioni microclimatiche locali. Per altre attività specifiche le prescrizioni sono indicate nei relativi capitoli del Regolamento di Igiene citato. Per la definizione dei requisiti minimi degli impianti e dei valori delle grandezze di riferimento durante il funzionamento degli stessi si applicano le Norme UNI in vigore.

**Note e osservazioni**

*Nei calcoli termici nel settore residenziale è previsto un valore di ricambi d'aria pari a 0,5vol./h. Il valore dei ricambi d'aria riportato nel presente articolo ha lo scopo di garantire una ventilazione di base continua che sarà integrata dalle norme comportamentali degli utenti (ad esempio attraverso l'apertura periodica delle finestre), tali da portare i ricambi d'aria effettivi, nei periodi di occupazione, a 0,5vol/h. L'installazione di recuperatori di calore, suggerita per gli usi residenziali, è resa obbligatoria nei casi previsti dalla normativa vigente (legge 10/91).*

## Area tematica: 1. PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO

### 1.13

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

#### Descrizione sintetica

Questo articolo introduce la certificazione energetica degli edifici.

#### Riferimenti normativi e legislativi

Legge 10/91, Legge 26/03, Direttiva 2002/91/CE, Delibera assembleare E.R. n.156/2008

#### Applicabilità

Obbligatorio

#### Articolo

La prestazione energetica degli edifici o dell'unità immobiliare è definita, ai fini della sua certificazione, dal valore di  $E_p$  complessivo ( $E_p$  totale), determinato dal fabbisogno di energia per la climatizzazione invernale ed estiva, per la produzione di acqua calda sanitaria e per illuminazione, dall'energia erogata e dall'energia ausiliaria dei sistemi impiantisti ecc.

Nella fase di avvio ai fini della certificazione, per la determinazione di  $EP_{tot}$  si considerano solamente gli indici di prestazione energetica per la climatizzazione invernale  $EP_i$  e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici e sanitari  $EP_{acs}$ .

L'indice  $EP$  complessivo ( $EP_{tot}$ ) è espresso:

α) in chilowattora per metro quadro di superficie utile dell'edificio per anno ( $KWh/m^2$ anno) per gli edifici appartenenti alla classe E.1 esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme;

β) in chilowattora per metro cubo di volume lordo delle parti di edificio riscaldate per anno ( $KWh/m^2$ anno) per tutti gli altri edifici.

La classe energetica a cui l'edificio appartiene è determinata confrontando il valore del fabbisogno di energia primaria  $EP_i + EP_{acs} = EP_{tot}$  con i parametri numerici associati ad ogni classe, definiti secondo quanto indicato nei due schemi sotto riportati

Tab.1 Classi di prestazione energetica: edifici di classe E.1 esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme ( $KWh/m^2$ anno)

A <sup>+</sup>	$EP_{tot} < 25$
A	$EP_{tot} < 40$
B	$40 < EP_{tot} < 60$
C	$60 < EP_{tot} < 90$
D	$90 < EP_{tot} < 130$
E	$130 < EP_{tot} < 170$
F	$170 < EP_{tot} < 210$
G	$EP_{tot} > 210$

Tab.2 Classi di prestazione energetica altri edifici ( $KWh/m^2$ anno)

A	$EP_{tot} < 8$
B	$8 < EP_{tot} < 16$
C	$16 < EP_{tot} < 30$
D	$30 < EP_{tot} < 44$
E	$44 < EP_{tot} < 60$
F	$60 < EP_{tot} < 80$
G	$EP_{tot} > 80$

Il certificato energetico dovrà essere redatto, con la metodologia indicata nell'allegato 8 della delibera dell'Assemblea legislativa n.156/2008, per tutti gli edifici la cui concessione sia stata rilasciata dopo l'entrata in vigore della predetta delibera.

Tale certificato, realizzato da tecnico iscritto nelle liste della Regione Emilia Romagna in mancanza di interessi di qualsiasi genere relativamente alla proprietà dell'edificio da certificare e relativamente al tecnico progettista dell'opera, sarà elemento essenziale al rilascio dell'attestato di agibilità da parte dell'UTC.

Gli interventi per i quali non è prevista la redazione del certificato energetico dovranno essere valutati tramite la produzione di un attestato di qualificazione energetica.

Tale documento sarà elemento essenziale per redigere la scheda tecnica del fabbricato a fine lavori e dovrà contenere tutti gli elementi previsti dall'allegato 7 della delibera dell'Assemblea legislativa n.156/2008. Questo documento potrà essere prodotto dal progettista dell'opera.

***Note e osservazioni***

## Area tematica: 2. EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

### 2.1

### SISTEMI DI PRODUZIONE DI CALORE AD ALTO RENDIMENTO

#### Descrizione sintetica

Installazione obbligatoria di sistemi di produzione del calore ad alto rendimento

#### Riferimenti normativi e legislativi

#### Applicabilità

Facoltativo per edifici nuovi e in caso di sostituzione della caldaia.

#### Articolo

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è facoltativo l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

Nel caso in cui l'edificio sia collegato ad una rete di gas metano, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

Nel caso in cui l'alimentazione disponibile sia a gasolio, i nuovi generatori di calore dovranno avere i seguenti rendimenti:

L'articolo non si applica nei seguenti casi: collegamento a una rete di teleriscaldamento urbano; utilizzo di pompe di calore.

**Note e osservazioni**

*I rendimenti riportati nel presente articolo fanno riferimento al DPR 15/11/96 n. 660*

## Area tematica: 2. EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

### 2.2

### IMPIANTI CENTRALIZZATI DI PRODUZIONE DI CALORE

**Descrizione sintetica**

L'articolo, qualora applicato, prescrive l'installazione di generatori di calore ad alto rendimento centralizzati in edifici con più unità abitative.

**Riferimenti normativi e legislativi****Applicabilità**

Obbligatorio

**Articolo**

Negli edifici di cui al punto 3.1. lettera a) cat.E1 e E2 della delibera dell'Assemblea legislativa n.156/2008, con più di quattro unità abitative, l'impianto di climatizzazione invernale dovrà essere del tipo centralizzato con contatori di calore ubicati in ogni singola unità immobiliare. In tutti gli edifici esistenti con più di quattro unità immobiliari appartenenti alle categorie E1 e E2 non potranno essere realizzati interventi finalizzati alla trasformazione di impianti centralizzati in impianti con generatori di calore separati per ogni singola unità immobiliare.

**Note e osservazioni**

## Area tematica: 2. EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

### 2.3

### REGOLAZIONE LOCALE DELLA TEMPERATURA DELL'ARIA

#### Descrizione sintetica

L'articolo prescrive l'installazione di sistemi di regolazione termica locale (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti.

#### Riferimenti normativi e legislativi

Legge Regionale 1/00, Legge 10/91, DPR 412/93, DPR 51/99, Regolamento Locale d'Igiene, DPR 303/56 e Dlgs 626/94 (per luoghi di lavoro).

#### Applicabilità

Obbligatorio per edifici nuovi e per interventi di rifacimento impiantistico.

#### Articolo

Allo scopo di ridurre i consumi energetici è reso obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, etc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, etc.). La norma si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:

1. interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento;
2. rifacimento della rete di distribuzione del calore;
3. interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

Il dispositivo installato sull'elemento di erogazione del calore dovrà risultare sensibile a variazioni di temperature di  $\geq 1$  °C e presentare tempi di risposta  $T_r \geq 1$  min.

**Note e osservazioni**

*Questa azione ha lo scopo di ridurre i consumi energetici per il riscaldamento, evitando inutili surriscaldamenti dei locali e consentendo di sfruttare gli apporti termici gratuiti (radiazione solare, presenza di persone o apparecchiature, ecc.).*

## Area tematica: 2. EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

### 2.4

### SISTEMI A BASSA TEMPERATURA

**Descrizione sintetica**

L'articolo suggerisce l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (ad esempio pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).

**Riferimenti normativi e legislativi****Applicabilità**

Facoltativo

**Articolo**

Per il riscaldamento invernale è suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).

I generatori di calore consigliati per il funzionamento di detti impianti sono caldaie a condensazione e pompe di calore.

*Note e osservazioni*

## Area tematica: 2. EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

### 2.5

### CONTABILIZZAZIONE ENERGETICA

**Descrizione sintetica**

L'articolo prescrive l'installazione di sistemi di contabilizzazione del calore individuale nel caso di impianti di riscaldamento centralizzati.

**Riferimenti normativi e legislativi****Applicabilità**

Obbligatorio per edifici nuovi e per interventi oggetto di riqualificazione impiantistica globale

**Articolo**

Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, incentivando la gestione energetica autonoma, negli edifici nuovi e per quelli oggetto di riqualificazione impiantistica globale nonché negli interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale, gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, che consentano una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica.

**Note e osservazioni**

*Con questa azione si intende incentivare la gestione autonoma dell'energia termica nella stagione invernale allo scopo di ridurre i consumi individuali.*

## Area tematica: 2. EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

### 2.6

### EFFICIENZA DEGLI IMPIANTI ELETTRICI

#### Descrizione sintetica

L'articolo prevede l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).

#### Riferimenti normativi e legislativi

#### Applicabilità

Obbligatorio per edifici terziario e pubblici, per il residenziale solo parti comuni. Facoltativo per edifici esistenti.

#### Articolo

Le condizioni ambientali negli spazi per attività principale, per attività secondaria (spazi per attività comuni e simili) e nelle pertinenze devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per la definizione dei requisiti minimi e dei valori delle grandezze di riferimento si applicano le Norme UNI in vigore. L'illuminazione artificiale negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.

È obbligatorio per gli edifici pubblici e del terziario, e per le sole parti comuni degli edifici residenziali, l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. In particolare:

1. per gli *edifici residenziali* (vani scala interni e parti comuni): installazione obbligatoria di interruttori crepuscolari o a tempo ai fini della riduzione dei consumi elettrici;
2. per gli *edifici del terziario e pubblici*: obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).

Negli apparecchi per l'illuminazione è opportuna, ove possibile, la sostituzione delle comuni lampade a incandescenza con lampade a più alto rendimento (fluorescenti), o comunque a risparmio energetico, con alimentazione elettronica. Le schermature antiabbagliamento devono adempiere la loro funzione senza indebite riduzioni di flusso luminoso. In particolare È sconsigliato l'uso dei vecchi tipi di schermatura realizzati con materiale plastico traslucido, responsabile di elevatissime perdite di flusso. Nelle aree comuni (private, condominiali o pubbliche) i corpi illuminanti dovranno essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili / pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici. I locali in cui è obbligatorio una illuminazione artificiale sono gli spazi e i luoghi di residenza e lavoro.

**Note e osservazioni**

## 2.7

### INQUINAMENTO LUMINOSO

#### Descrizione sintetica

L'articolo prescrive l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterni ai dispositivi legislativi vigenti, finalizzati a ridurre i consumi energetici ed a ridurre l'inquinamento luminoso verso la volta celeste.

#### Riferimenti normativi e legislativi

Legge Regione Emilia Romagna n.19 del 29 Settembre 2003, EN12464 (ex UNI10380),

#### Applicabilità

Obbligatorio per edifici nuovi e per interventi di rifacimento impiantistico.

#### Articolo

È obbligatorio nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione, che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili/pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

#### Note e osservazioni

*L'azione è finalizzata alla realizzazione e/o adozione in adeguamento di soluzioni illuminotecniche funzionali all'abbattimento dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico.*

## Area tematica: 2. EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI

### 2.8

### INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO INTERNO (50 HZ.)

#### Descrizione sintetica

L'articolo suggerisce l'impiego di soluzioni migliorative, a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

#### Riferimenti normativi e legislativi

#### Applicabilità

Facoltativo

#### Articolo

Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

#### Note e osservazioni

## Area tematica: 3. FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

### 3.1

### IMPIANTI SOLARI TERMICI

**Descrizione sintetica**

Installazione di impianti solari termici in integrazione con l'edificio, dimensionati per coprire non meno del 50% del fabbisogno energetico annuo di acqua calda sanitaria (salvo vincoli ambientali).

**Riferimenti normativi e legislativi**

Delibera assembleare E.R. n.156/2008

**Applicabilità**

Obbligatorio

**Articolo**

Per tutte le categorie di edifici, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'art.3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 Agosto 1993, n.412, è obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica. Gli interventi di utilizzo delle fonti rinnovabili asserviti alle esigenze energetiche dell'edificio, realizzati in conformità alle leggi, ai regolamenti ed alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e nell'osservanza dei vincoli di tutela del patrimonio storico ed artistico, non sono soggetti ad autorizzazione specifica e sono assimilati a tutti gli effetti alla intenzione straordinaria ai fini dell'accesso ai titoli abilitativi di cui alla legge regionale n. 31/02.

Nel caso di interventi di cui al punto 3.1 lett. A) della delibera dell'Assemblea legislativa n.156/2008 o in occasione di nuova installazione di impianti termici o di ristrutturazione degli impianti termici in edifici esistenti, l'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo delle predette fonti di energia rinnovabile. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nei centri storici di cui all'art. A-7 della L.R. n. 20/00. Deve in ogni caso essere rispettato il livello di prestazione minima indicato nell'allegato 3, requisito 6.1.1 tab. B.1 e B.2 della delibera dell'Assemblea legislativa n.156/2008. La presente prescrizione si intende soddisfatta in caso di collegamento dell'edificio alle reti di cui al comma 16 della sopra citata delibera.

Le valutazioni concernenti il dimensionamento ottimale degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, o l'eventuale impossibilità tecnica di rispettare le disposizioni sopra dette, devono essere dettagliatamente illustrate nella presentazione del progetto; in mancanza di tali elementi conoscitivi, il progetto è dichiarato irricevibile.

**Note e osservazioni**

## Area tematica: 3. FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

### 3.2

### IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI

**Descrizione sintetica**

L'articolo impone l'installazione di impianti solari fotovoltaici

**Riferimenti normativi e legislativi****Applicabilità**

Facoltativo

**Articolo**

Nel caso di interventi di cui al punto 3.1 lettera a) della delibera dell'Assemblea legislativa n.156/2008, è obbligatoria l'installazione di impianti a fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica per una potenza installata non inferiore a 1 KW per unità abitativa e 0,5 KW per ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie utile di edifici ad uso non residenziale.

Le valutazioni concernenti il dimensionamento ottimale degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, o l'eventuale impossibilità tecnica di rispettare le disposizioni sopra dette, devono essere dettagliatamente illustrate nella presentazione del progetto; in mancanza di tali elementi conoscitivi, il progetto è dichiarato irricevibile.

**Note e osservazioni**

## Area tematica: 3. FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

### 3.3

### PREDISPOSIZIONE IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTVOLTAICI

#### Descrizione sintetica

L'articolo obbliga la predisposizione degli impianti termici ed elettrici esistenti alla installazione di impianti solari termici e fotovoltaici

#### Riferimenti normativi e legislativi

Delibera assembleare E.R. n.156/2008

#### Applicabilità

Obbligatorio

#### Articolo

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti è obbligatoria la predisposizione delle opere, riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti, necessarie a favorire l'installazione di impianti solari termici e impianti solari fotovoltaici e i loro collegamenti agli impianti dei singoli utenti e alle reti. La predisposizione riferita agli impianti solari fotovoltaici è obbligatoria anche per gli edifici nuovi.

#### Note e osservazioni

## Area tematica: 3. FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

### 3.4

### SISTEMI SOLARI PASSIVI

#### Descrizione sintetica

L'articolo suggerisce l'installazione di sistemi solari passivi, definendo alcuni criteri progettuali che ne limitano l'applicabilità. Nello stesso articolo si evidenzia la concessione di non considerare nel computo della volumetria utile i componenti bioclimatici addossati o integrati all'edificio.

#### Riferimenti normativi e legislativi

#### Applicabilità

Facoltativo

#### Articolo

Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di serre e/o sistemi per captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva senza che siano computati ai fini volumetrici secondo quanto indicato all'articolo sulla SUL dell'Allegato "Definizioni". Le serre devono essere integrate nell'organismo edilizio, sia esistente che di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

siano progettate in modo da integrarsi, valorizzandolo, nell'organismo edilizio nuovo o esistente; dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;

siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest;

siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore 5 mm;

siano separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente;

abbiano una profondità non superiore a 1,00 metri e siano dotate di un accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune (ad esempio condominiale).

I locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aerante.

il fattore medio di luce diurna  $\geq 1$ , nell'ambiente retrostante alla serra applicata, quando si tratti di destinazione residenziale, e specificamente di spazi di fruizione per attività principale, risulti comunque  $\geq 2$ .

il progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;

sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo.

il progetto architettonico, redatto da un professionista e corredato di tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle suddette condizioni, sia stato approvato dalla C.Q.A.P..

la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

***Note e osservazioni***

## Area tematica: 4. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

**4.1**

### **CONTABILIZZAZIONE INDIVIDUALE DELL'ACQUA POTABILE**

#### **Descrizione sintetica**

L'articolo, qualora applicato, prevede l'installazione obbligatoria di contatori individuali di acqua potabile (allo scopo di ridurre i consumi di acqua individuali).

#### **Riferimenti normativi e legislativi**

#### **Applicabilità**

Obbligatorio per nuove costruzioni e per rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile

#### **Articolo**

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile si introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi. Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione, mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE.

#### **Note e osservazioni**

4.2

RIDUZIONE DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE

**Descrizione sintetica**

L'articolo prevede l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti, che dovranno essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente.

**Riferimenti normativi e legislativi**

**Applicabilità**

Obbligatorio per edifici nuovi e per quelli esistenti (in caso di rifacimento dell'impianto idrico - sanitario).

**Articolo**

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche. Il provvedimento riguarda i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

- la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
- la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

**Note e osservazioni**

## Area tematica: 4. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

### 4.3

### RECUPERO ACQUE GRIGIE

#### Descrizione sintetica

L'articolo, qualora applicato, prevede l'installazione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie.

#### Riferimenti normativi e legislativi

#### Applicabilità

Facoltativo

#### Articolo

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si consiglia l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce. Il provvedimento riguarda gli scarichi delle lavatrici e i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire:

1. l'intasamento di cassette e tubature
2. la diffusione di odori e agenti patogeni

L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione. Il requisito è soddisfatto se: per le nuove costruzioni i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero, pari ad almeno al 70%, delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici; sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua concordati con l'ASL) che le rendano atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne; sono previsti per i terminali della rete duale (escluso il W.C.) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione). Per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se: il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno (e di conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle parti esterne dell'organismo edilizio); si prevedono, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione). Copia dello schema di impianto dovrà essere consegnata ai proprietari dell'immobile e disponibile presso il custode o l'amministratore.

#### Note e osservazioni

## Area tematica: 4. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

### 4.4

### RECUPERO ACQUE PIOVANE

#### Descrizione sintetica

L'articolo, qualora applicato, prevede l'installazione di un sistema di raccolta dell'acqua piovana con cisterna di accumulo.

#### Riferimenti normativi e legislativi

#### Applicabilità

Facoltativo

#### Articolo

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è consigliato, nelle nuove costruzioni, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti possono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 m<sup>2</sup>, possono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri: consumo annuo totale di acqua per irrigazione, volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso, efficienza del filtro. La cisterna potrà essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

#### Note e osservazioni

## Area tematica: 4. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

### 4.5

### RIDUZIONE EFFETTI GAS RADON

**Descrizione sintetica**

L'articolo definisce criteri progettuali per prevenire l'effetto dannoso del Radon.

**Riferimenti normativi e legislativi**

Raccomandazioni europee sui limiti consigliati.

**Applicabilità**

Facoltativo

**Articolo**

Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in aree ad alto rischio individuate dalle misurazioni dell'ARPA, in tutti gli edifici di nuova costruzione può essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare nei locali interrati e seminterrati si possono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio areato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto (ARPA).

**Note e osservazioni**

*L'obbligatorietà può essere assoggettata al parere tecnico dell'ARPA, Ente che può indicare i livelli di emissione all'interno del Comune, dopo opportune misurazioni.*

### Articolo 2.39 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Il RUE, per quanto di competenza, in riferimento agli indirizzi definiti dal Piano Energetico Regionale e alla legislazione nazionale in materia (Dlgs 387 del 2003 e successivi decreti applicativi), favorisce la produzione di energia da fonti rinnovabili prioritariamente da impianti solari termici e fotovoltaici e inoltre da impianti a biomasse e microeolici, disciplinandola come segue in relazione ai vari ambiti.
2. Gli Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili trattati nel presente articolo sono gli impianti solari termici, fotovoltaici, impianti a biomassa e microeolici.
3. Ai fini delle presenti norme, gli impianti solari fotovoltaici si distinguono:
  - a) in base alla collocazione:
    - a1) sugli edifici (impianti integrati o parzialmente integrati): per edifici, ai fini della presente normativa, si intendono anche le tettoie, i porticati, i volumi tecnici, i pergolati e le casette per il giardino realizzate in conformità alla normativa urbanistica-edilizia.
    - a2) sul suolo (impianti non integrati);
  - b) in base alle finalità produttive:
    - b1) per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma la maggior parte (almeno il 70%) dell'energia che produce;
    - b2) per la vendita di energia, quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente (almeno il 30%) per cederla alla rete elettrica nazionale.
4. Fermo restando ogni altro obbligo e adempimento in relazione a specifiche normative tecniche (D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008), norme in materia di valutazione di impatto ambientale (L.R. 9/99 e s.m.i.), vincoli di cui al Dlgs. 42/04 (Codice per i Beni Culturali), procedure/autorizzazioni/pareri/nulla-osta di ogni altro ufficio od Ente competente, le procedure autorizzative per l'installazione degli **impianti solari fotovoltaici** si differenziano in base alla potenza installata e in base alla collocazione dell'impianto come segue:
  - a) l'installazione di impianti solari fotovoltaici di potenza inferiore o uguale a 4 kW costituisce *attività edilizia libera* con l'esclusione dell'installazione su immobili ubicati, nel *Centro storico*; su immobili isolati classificati come di valore storico-architettonico, di valore testimoniale, su immobili ricadenti in zone di vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/2004 e in zone di tutela naturalistica (SIC e ZPS), nei quali casi si applicano le procedure di cui al successivo punto b);
  - b) l'installazione di impianti solari fotovoltaici di potenza superiore a 4 kW e inferiore a 20 kW è soggetta alla disciplina della **Denuncia di Inizio Attività** salvo diverse disposizioni di legge;
5. Le procedure autorizzative per l'installazione degli **impianti solari termici** si differenziano in base alle dimensioni dell'impianto come segue:
  - a) l'installazione di impianti solari termici di dimensioni inferiori o uguali a 20 mq. costituisce **attività edilizia libera** con l'esclusione dell'installazione sugli immobili e zone, così come già definiti al punto a) del precedente comma nei quali casi si applicano le procedure di cui al successivo punto b);
  - b) l'installazione di impianti solari termici di dimensioni superiori a 20 mq. è soggetta alla disciplina della **Denuncia di Inizio Attività**.
6. Le procedure autorizzative per l'installazione degli **impianti a biomasse** si differenziano in base alla potenza installata come segue:
  - a) l'installazione di impianti a biomasse sotto i 200 kW è soggetta alla disciplina della **Denuncia di inizio attività** (Art. 12 del Dlgs. N. 387/2003).
  - b) l'installazione di impianti a biomasse di potenza maggiore o uguale a 200 kW è soggetta ad una **autorizzazione unica rilasciata dalla Provincia** a seguito di un procedimento unico a cui partecipano tutte le amministrazioni interessate (Art. 12 del Dlgs. N. 387/2003).
7. Le procedure autorizzative per l'installazione degli **impianti microeolici** (di potenza non superiore a 5 kW e altezza non superiore ai 15 m al mozzo) prevedono la Denuncia di Inizio Attività. Per la realizzazione di tali impianti in zone ricadenti nel sistema paesaggistico -

ambientale è richiesto anche lo studio di compatibilità ambientale mentre la loro realizzazione non è ammessa in zone ricadenti nello spazio naturalistico.

8. Per la realizzazione degli impianti sopraelencati, se ammessi ai sensi del successivo comma 10, ricadenti in zona di vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/2004 e s.m.i., è necessaria anche la relazione paesaggistica di cui al DPCM. 12.12.2005.
9. Gli Impianti solari termici e fotovoltaici, gli impianti a biomasse, gli impianti microeolici costituiscono interventi significativi ai fini della disciplina paesaggistica; la realizzazione di tali interventi è condizionata alla presentazione di relazione di inserimento paesaggistico. Andrà comunque sempre prevista e garantita la messa in pristino dello stato dei luoghi a seguito della dismissione degli impianti.
10. Nello Spazio naturalistico e nelle componenti dello Spazio rurale ricomprese nella Rete ecologica, nelle Emergenze e reti del paesaggio, nelle Aree di interesse archeologico e nei Perimetri e limiti del Sistema paesaggistico ambientale, sono ammessi i seguenti impianti:
  - a) impianti solari termici su edifici;
  - b) impianti solari fotovoltaici di potenza inferiore o uguale a 20 kW, sugli edifici, finalizzati all'autoconsumo (uso domestico o per attività aziendale);
  - c) nelle sole aree di integrazione allo spazio naturalistico sono ammessi impianti solari fotovoltaici di potenza anche superiore a 20 kW, sugli edifici, finalizzati all'autoconsumo (uso domestico o per attività aziendale). Non sono ammesse le installazioni di impianti solari fotovoltaici o termici a terra, impianti solari fotovoltaici sugli edifici prevalentemente finalizzati alla vendita di energia; impianti a biomasse, impianti microeolici.
11. Negli ambiti ed aree rurali e nelle aree di interesse archeologico sono ammessi i seguenti impianti:
  - a) Impianti solari termici su edifici o a terra
  - b) Impianti solari fotovoltaici sugli edifici senza limitazioni di potenza o di finalità produttive purché il soggetto responsabile dell'impianto sia l'imprenditore agricolo professionale;
  - c) Impianti solari fotovoltaici collocati a terra senza limitazioni di potenza, sia per autoconsumo che per vendita, purché:
    - il soggetto responsabile dell'impianto sia l'imprenditore agricolo professionale;
    - l'impianto non venga stralciato dal fondo agricolo;
    - l'area interessata dall'intervento abbia un'estensione massima di due ettari
  - d) Impianti solari fotovoltaici collocati a terra di potenza superiore a 20 kW, sia per autoconsumo che per vendita, in cui il soggetto proponente può essere anche non imprenditore agricolo nelle seguenti zone:
    - 1) aree frazionabili dai fondi agricoli per un massimo di due ettari, previa valutazione di compatibilità ambientale al fine di valutare le caratteristiche tecniche,
    - 2) zone destinate ad impianti produttivi legati all'agricoltura,
    - 3) zone destinate ad allevamenti industriali,
    - 4) centri di autodemolizione
  - e) Impianti a biomasse per produzione energetica, che presentino le seguenti caratteristiche:
    - siano finalizzati a produzione di energia termica o a produzione combinata di energia elettrica e termica (cogenerazione), anche a servizio di minireti di teleriscaldamento e/o integrati con impianti solari termici;
    - potenza non superiore a 3 MW elettrici o 5 MW termici e comunque nel caso di impianti cogenerativi l'impianto deve essere dimensionato sulla base del fabbisogno termico;
    - siano integrati nella attività aziendale (aziende singole o associate);
    - con fonte di approvvigionamento locale (ambito provinciale);
    - siano richiesti dall'imprenditore agricolo professionale;
    - l'impianto non venga stralciato dal fondo agricolo.
  - f) Impianti microeolici di potenza non superiore a 5 kW, di altezza non superiore ai 15 m al mozzo, purché:
    - siano richiesti dall'imprenditore agricolo professionale

- l'impianto non venga stralciato dal fondo agricolo.
12. Negli ambiti consolidati, sono ammessi i seguenti impianti:
    - a) Impianti solari termici su edifici;
    - b) Impianti solari fotovoltaici di potenza inferiore o superiore a 20 kW, integrati o parzialmente integrati negli edifici, per autoconsumo;
  13. Negli ambiti terziari e commerciali sono ammessi
    - a) impianti solari termici su edifici;
    - b) impianti solari fotovoltaici di potenza inferiore o superiore a 20 kW, integrati o parzialmente integrati negli edifici, per autoconsumo o per vendita di energia;
  14. Negli ambiti produttivi sono ammessi i seguenti impianti:
    - a) Impianti solari termici, a terra o su edifici;
    - b) Impianti solari fotovoltaici, a terra o integrati o parzialmente integrati su edifici, inferiori o superiori a 20 kW, per autoconsumo o per vendita di energia;
    - c) Impianti a biomasse per produzione energetica che presentano le seguenti caratteristiche:
      - siano finalizzati a produzione di energia termica o a produzione combinata di energia elettrica e termica (cogenerazione), anche a servizio di minireti di teleriscaldamento e/o integrati con impianti solari termici,
      - potenza non superiore a 3 MW elettrici o 5 MW termici e comunque nel caso di impianti cogenerativi l'impianto deve essere dimensionato sulla base del fabbisogno termico
      - siano integrati nella attività produttiva
      - con fonte di approvvigionamento locale (ambito provinciale)
    - d) Impianti microeolici di potenza non superiore a 5 kW, di altezza non superiore ai 15 m al mozzo.
  15. Nel *sistema delle Dotazioni Territoriali* sono ammessi Impianti solari fotovoltaici integrati o parzialmente integrati su edifici, inferiori o superiori a 20 kW, per autoconsumo o per produzione di energia, previo studio di compatibilità ambientale. Nelle *aree verdi urbane* sono ammessi impianti solari fotovoltaici anche a terra, di potenza inferiore o superiore a 20 kW, solo su progetto della amministrazione comunale
  16. Nelle Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua *non* sono ammessi Impianti solari fotovoltaici.

## TITOLO 3 - REGOLAMENTAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL P.O.C.

### CAPO 3.A – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

#### Articolo 3.1 – Ambiti di intervento della disciplina attuativa

1. Sulla base dell'individuazione del sistema insediativo storico del territorio regionale operata dal PTPR, come specificata ed integrata dal PTCP, il presente Piano approfondisce l'analisi del sistema insediativo storico comunale, attraverso: confronti con la cartografia storica (Catasto Pontificio, Catasto Toscano, Catasto d'Impianto), rilievi in loco e ricerche bibliografiche. Tali approfondimenti hanno portato all'individuazione degli ambiti di intervento di cui al successivo comma e alla formazione della relativa disciplina attuativa.
2. Ambiti d'intervento del sistema insediativo storico:
  - a) Centro storico di Galeata;
  - b) Strutture insediative storiche non urbane di Pianetto, Mercatale, Strada San Zeno;
  - c) Edifici di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale, esterni al perimetro dei centri storici ma in ambito urbano;
  - d) Insediamenti ed edifici e manufatti isolati di valore storico–architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale. Sono inclusi anche i manufatti connessi alla viabilità storica quali maestà, pilastrini, cellette, ponti storici, ecc.
3. Le zone individuate al precedente comma 2 sono soggette a specifica disciplina attuativa.
4. Sono parte integrante della disciplina attuativa del sistema insediativo storico i seguenti elaborati:
  1. Relazione sul sistema insediativo storico
  2. Norme PSC (relative agli ambiti di conservazione)
  3. Centro Storico di *Galeata*
    - CS.1ga Unità minime d'intervento e interventi edilizi ammessi (scala 1/500)
    - CS.2ga.1 Schede di analisi e disciplina attuativa
    - CS.2ga.2 Schede di analisi e disciplina attuativa
    - CS.3ga Rilievo fisico e consistenza edilizia (scala 1/500)
    - CS.4ga Stato di conservazione (scala 1/500)
    - CS.5ga Destinazioni d'uso (scala 1/500)
    - CS.6ga Individuazione tipologica (scala 1/500)
    - CS.7ga.1 Rilievo critico isolato 4 - piante livelli 1, 2 (scala 1/200)
    - CS.7ga.2 Rilievo critico isolato 4 - piante livelli 3, 4 (scala 1/200)
    - CS.7ga.3 Rilievo critico isolato 4 - pianta livello 5 (scala 1/200)
    - CS.7ga.4 Rilievo critico isolato 4 - prospetti e sezioni (scala 1/200)
    - CS.8ga.1 Progetto guida isolato 4 - piante livelli 1, 2 (scala 1/200)
    - CS.8ga.2 Progetto guida isolato 4 - piante livelli 3, 4 (scala 1/200)
    - CS.8ga.3 Progetto guida isolato 4 - pianta livello 5 (scala 1/200)
    - CS.8ga.4 Progetto guida isolato 4 - prospetti e sezioni (scala 1/200)
  4. Strutture insediative storiche non urbane di *Pianetto, Mercatale, Strada San Zeno*
    - NS.1ga Unità minime d'intervento e interventi edilizi ammessi (scala 1/500)
    - NS.2ga Schede di analisi e disciplina attuativa
    - NS.3ga Rilievo fisico e consistenza edilizia (scala 1/500)
    - NS.4ga Stato di conservazione (scala 1/500)
    - NS.5ga Destinazioni d'uso (scala 1/500)
    - NS.6ga Individuazione tipologica (scala 1/500)
  5. Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale in ambito urbano esterni al centro storico
    - AU.1ga. Tavola Individuazione degli edifici negli ambiti consolidati

- AU.2ga. Schede di analisi e disciplina attuativa
- 6. Insediamenti ed edifici isolati di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale
  - TR.1ga.1 Tavola Sistema Insediativo Storico territorio rurale (scala 1/10.000)
  - TR.1ga.2 Tavola Sistema Insediativo Storico territorio rurale (scala 1/10.000)
  - TR.1ga.3 Tavola Sistema Insediativo Storico territorio rurale (scala 1/10.000)
  - TR.1ga.4 Tavola Sistema Insediativo Storico territorio rurale (scala 1/10.000)
  - TR.2ga schede di analisi e disciplina attuativa relative ad ogni singolo insediamento ed edificio isolato
  - TR.3ga Abaco del processo tipologico ed elenco degli edifici presenti nel territorio rurale.
  - TR.4ga.1 Tavola di confronto con le tav\_H-I\_043 del PTCP (scala 1/10.000)
  - TR.4ga.2 Tavola di confronto con le tav\_H-I\_043 del PTCP (scala 1/10.000)
  - TR.4ga.3 Tavola di confronto con le tav\_H-I\_043 del PTCP (scala 1/10.000)
  - TR.4ga.4 Tavola di confronto con le tav\_H-I\_043 del PTCP (scala 1/10.000)

### **Articolo 3.2 - Disposizioni generali**

1. La disciplina attuativa deve garantire la reale conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio storico quale espressione della storia materiale e culturale della comunità; interpretare le attuali e mutate esigenze abitative e civili per favorire il riutilizzo ed il rinnovo sia dei singoli organismi edilizi che degli spazi pubblici, assicurando contemporaneamente la "continuità" delle future trasformazioni fisiche alla medesima processualità storico-tipologica che ha dato luogo a questi insediamenti così come ci sono pervenuti nell'attuale assetto. La disciplina attuativa definisce le unità minime di intervento, ne stabilisce gli interventi edilizi ammessi precisandone le destinazioni d'uso compatibili e le modalità d'attuazione degli interventi fisici sulla base dei caratteri tipici dell'edilizia storica di quest'area.
2. Negli ambiti d'intervento del sistema insediativo storico, la presente disciplina interpreta e dettaglia i seguenti principi:
  - 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, e delle botteghe storiche sia di tipo artigianale che commerciale;
  - 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.

Il PSC può prevedere, per motivi di interesse pubblico e in ambiti puntualmente determinati, la possibilità di attuare specifici interventi in deroga a tali principi, da definirsi nella disciplina attuativa relativa a tali ambiti. La disciplina attuativa può inoltre individuare le parti del tessuto storico urbano prive dei caratteri storico-architettonici, culturali e testimoniali, ai fini dell'eliminazione degli elementi incongrui e del miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia.
3. Gli Ambiti d'intervento del sistema insediativo storico sono altresì individuati quali zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 della legge 457/78 al fine di consentire all'interno degli insediamenti storici il recupero e la rifunzionalizzazione edilizia ed urbanistica di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree.
4. Le disposizioni normative sono articolate mediante:
  - a) la delimitazione delle unità minime di intervento (UMI)
  - b) la determinazione degli interventi ammessi;
  - c) la determinazione delle destinazioni d'uso ammesse;
  - d) il riconoscimento e la conferma delle attività pubbliche specialistiche esistenti alla data di adozione del presente Piano;
  - e) l'individuazione degli spazi pubblici;
  - f) l'individuazione delle aree interessate da strumento urbanistico preventivo.

5. Nel territorio rurale, il recupero degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, si conforma ai seguenti principi:
- a) per gli edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale;
  - b) per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con le attuali caratteristiche tipologiche degli edifici stessi, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale;
  - c) gli interventi di recupero di cui alle lettere a. e b. sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;
  - d) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.
6. L'attuazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio storico comporta per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
- a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
  - b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.
7. Le dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della LR n. 20/2000 si applicano, secondo quanto disposto dal RUE:
- a) per il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, che determini un aumento del carico urbanistico;
  - b) per il ripristino tipologico e la ristrutturazione urbanistica;
  - c) per gli incrementi di Superficie derivanti dal riutilizzo dei sottotetti.
8. Qualsiasi intervento su edifici inclusi nel "sistema insediativo storico" dovrà essere corredato dai seguenti elaborati cartografici:
- a) stralcio dell'elaborato D.1.A di P.S.C. comprendente l'unità minima di intervento;
  - b) rilievo dello stato di fatto comprendente:
    - **rilievo** in scala 1:200 degli edifici dell'ambito e relative destinazioni d'uso e individuazione dell'unità edilizia in cui si chiede di intervenire;
    - **piante** di tutti i piani dell'unità edilizia in scala 1:50 (comprensivi del piano di copertura, sottotetti e scantinati). Le piante devono indicare le destinazioni d'uso dei locali, le relative misure lineari, le superfici nette, le altezze, i rapporti illuminanti, con indicazione schematica dell'ordito strutturale, dei tipi di pavimentazione interna e degli altri elementi di finitura rilevabili in pianta (gradini, soglie, ecc.);
    - **sezioni** in scala 1:50 dell'unità edilizia trasversali e longitudinali che specificino la struttura dei solai, dei soffitti e delle coperture, illustrando chiaramente le tecnologie costruttive;
    - **prospetti** interni ed esterni in scala 1:50 dell'unità edilizia e dei fabbricati in aderenza e di quelli esistenti alla distanza inferiore all'altezza del fabbricato progettato. I prospetti devono indicare le strutture murarie, le aperture tamponate riconoscibili, i materiali di finitura (infissi, ringhiere, pluviali, decori, , ecc.);
    - **rilievo dell'area cortiliva** in scala 1:50 o 1:100, con indicazione delle essenze e relative dimensioni; rilievo ed indicazione di ogni elemento qualificante gli spazi esterni (muri, portoni, pavimentazioni, scale, elementi decorativi, ecc.);
    - **planimetria catastale** in scala 1:1000 o 1:2000
    - **individuazione delle attuali destinazioni d'uso** e dati metrici relativi allo stato

- di fatto;
- **documentazione storica**, ove esistente, comprendente planimetrie storiche rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie, ecc.;
  - **documentazione fotografica** dello stato di fatto comprendente: l'inquadramento generale dell'edificio oggetto dell'intervento; i particolari delle strutture e dei dettagli architettonici e decorativi, in un formato minimo di 9x13;
  - **relazione storica** dell'ambito e dell'unità edilizia con particolare riferimento a:
    - epoca di costruzione e quella delle principali modifiche
    - tipologia edilizia
    - caratteristiche costruttive
    - materiali
    - stato di conservazione.
- c) Progetto comprendente:
- **piante di tutti** i piani dell'unità edilizia in scala 1:50 (comprensivi del piano di copertura, sottotetti, e scantinati). Le piante devono indicare le destinazioni d'uso dei locali, le relative misure lineari, le superfici nette, le altezze, i rapporti illuminati
  - **sezioni** in scala 1:50 dell'unità edilizia trasversali e longitudinali che specifichino la struttura dei solai, dei soffitti e delle coperture, illustrando chiaramente le tecnologie costruttive;
  - **prospetti** in scala 1:50 o 1:100 dell'unità edilizia e dei fabbricati in aderenza e di quelli esistenti alla distanza inferiore all'altezza del fabbricato progettato. I prospetti devono indicare le strutture murarie le aperture tamponate riconoscibili ed i materiali di finitura (infissi, ringhiere, pluviali, decori, ecc.)
  - **sistemazione dell'area cortiliva** in scala 1:50 o 1:100 con l'indicazione delle essenze arboree e relative dimensioni, delle pavimentazioni e relative caratteristiche, delle recinzioni e cancelli e relativi particolari costruttivi e di ogni elemento qualificante gli spazi esterni (muri, portoni, pavimentazioni, scale, elementi decorativi, ecc.);
  - **relazione illustrativa** con l'indicazione dettagliata dei materiali e delle operazioni che si intendono eseguire secondo la categoria d'intervento ed a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione con le eventuali precisazioni e verifiche dei tipi e dei gradi di intervento previsti;
  - **indicazioni delle tecniche, dei materiali e dei colori** utilizzati per l'intervento, negli elaborati grafici e nella relazione, le rifiniture murarie esterne, specificando il tipo di intonaco ed il colore, i tipi di infissi, i particolari delle coperture, del cornicione, delle gronde, delle ringhiere, dei cancelli ecc. (elaborati in scala 1:20 o 1:10)
  - **tavole di sovrapposizione stato di fatto e stato di progetto**, debbono essere distinte con campitura gialla le pareti da demolire, quelle da sostituire con campitura verde e quelle eventualmente da realizzare ex novo con campitura rossa. Le tavole grafiche devono essere consegnate, oltre che su supporto cartaceo, anche in formato numerico (files dwg o dxf), qualora esistente.

9. La suddetta documentazione cartografica potrà non essere comprensiva di:

- **prospetti**
- **rilievo dell'area cortiliva**
- **sistemazione dell'area cortiliva**

qualora riguardi interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria senza modifica dei materiali, gli infissi, i sistemi di oscuramento e le finiture esterni, coperture, cornicioni, gronde, ringhiere, cancelli, ecc.;
- opere interne.

### **Articolo 3.3 - Disposizioni relative al centro storico ed alle strutture insediative storiche di Pianetto, Mercatale, Strada San Zeno**

1. Il Centro storico e le Strutture insediative storiche sono costituiti da tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi di formazione. E' costituito da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati ed altri manufatti storici. Sono definiti come ambiti a prevalente destinazione residenziale. Il presente Piano persegue l'obiettivo del mantenimento e potenziamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni non residenziali e della qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.
2. La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali deve avvenire nel rispetto delle presenti norme e della disciplina vigente in materia. Le destinazioni d'uso ammesse, fatte salve eventuali prescrizioni particolari indicate nelle schede di analisi e disciplina particolareggiata, sono:
  - U 1 Residenza
  - U 2 Residenza collettiva (limitatamente a residenze speciali per finalità sociali o di servizio alla destinazione principale, per esempio alloggi per anziani, abitazioni per custodi ecc.)
  - U 3 Attività terziarie specializzate
  - U 4 Attività espositive, fieristiche e congressuali
  - U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese compatibili e assimilato alla residenza, svolto dal solo titolare dell'abitazione, utilizzando una quota non superiore al 30% della S.U.L. e comunque compreso entro i 30 mq;
  - U 15 Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico
  - U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
  - U 19 Attività sanitarie
  - U 21 Attività di interesse comune di tipo civile
  - U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso
  - U 25 Istruzione e formazione superiore e universitaria
  - U 40 Attività ricettive alberghiere e turismo rurale
  - U 52 Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale, sicurezza, ordine pubblico e protezione civileSono comunque vietate destinazioni d'uso per attività rumorose, nocive o inquinanti o comunque incompatibili con la residenza.
3. Negli edifici a tipologia specialistica (tipi c e cx) i mutamenti di destinazione d'uso devono essere indirizzati preferibilmente ad usi non residenziali

### **Articolo 3.4 - Disposizioni relative ai Nuclei ed edifici isolati di interesse storico - architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale**

1. Gli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale sono costituiti dalle strutture insediative puntuali, rappresentate da edifici e spazi inedificati di carattere pertinenziale, nonché dagli assetti e dalle infrastrutture territoriali che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio.
2. I vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata riportati nelle schede dovranno, nel caso di trasformazioni, essere verificati rispetto alle rispettive Tavole, nel caso di discordanza valgono le perimetrazioni individuate in queste ultime.
3. La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso attuali deve avvenire nel rispetto delle presenti norme e della disciplina vigente in materia. Le destinazioni d'uso ammesse, fatte salve eventuali prescrizioni particolari indicate della disciplina particolareggiata, con riferimento ad ogni singola UMI sono:

- c) Per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi specialistici (ad es.chiese):
- U 1 Residenza e relativi servizi, questi ultimi per una quota non inferiore al 20% della S.U.L. residenziale
  - U 2 Residenza collettiva (limitatamente a residenze speciali per finalità sociali o di servizio alla destinazione principale, per esempio alloggi per anziani, abitazioni per custodi ecc.) e relativi servizi, questi ultimi per una quota non inferiore al 20% della S.U.L. residenziale
  - U 3 Attività terziarie specializzate
  - U 4 Attività espositive, fieristiche e congressuali
  - U 10 Pubblici esercizi
  - U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese compatibili e assimilato alla residenza, svolto dal solo titolare dell'abitazione, utilizzando una quota non superiore al 30% della S.U.L. e comunque compreso entro i 30 mq;
  - U 14 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
  - U 15 Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico
  - U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
  - U 19 Attività sanitarie
  - U 21 Attività di interesse comune di tipo civile
  - U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso
  - U 32 Residenza agricola
  - U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli e attività artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli del settore agroalimentare
  - U 37 Attività agrituristiche
  - U 38 Foresterie aziendali
  - U 40 Attività ricettive alberghiere e turismo rurale
  - U 41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
- b) Per gli edifici riconducibili al tipo edilizio "mulino" sono ammesse le destinazioni di cui alla successiva lettera c) a condizione che gli interventi edilizi attuino anche la conservazione e/o il ripristino delle strutture e dei sistemi cellulari che ne caratterizzano la tipologia (bottaccio, locale macine, ecc.).
- c) Per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi ad originaria funzione abitativa gli usi ammessi sono:
- U 1 Residenza e relativi servizi, questi ultimi per una quota non inferiore al 20% della S.U.L. residenziale
  - U 2 Residenza collettiva (limitatamente a residenze speciali per finalità sociali o di servizio alla destinazione principale, per esempio alloggi per anziani, abitazioni per custodi ecc.) e relativi servizi, questi ultimi per una quota non inferiore al 20% della S.U.L. residenziale
  - U 3 Attività terziarie specializzate
  - U 10 Pubblici esercizi
  - U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese compatibili e assimilato alla residenza, svolto dal solo titolare dell'abitazione, utilizzando una quota non superiore al 30% della S.U.L. e comunque compreso entro i 30 mq;
  - U 15 Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico
  - U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
  - U 19 Attività sanitarie

- U 32 Residenza agricola
  - U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli e attività artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli del settore agroalimentare
  - U 33 Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature (compresi fienili e magazzini a supporto dell'azienda zootecnica ed immobili per l'esercizio e noleggio di macchine agricole)
  - U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli e attività artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli del settore agroalimentare
  - U 37 Attività agrituristiche
  - U 38 Foresterie aziendali
  - U 40 Attività ricettive alberghiere e turismo rurale
- d) Per gli edifici riconducibili ai tipi edilizi ad originaria funzione residenziale speciale:
- U 1 Residenza e relativi servizi, questi ultimi per una quota non inferiore al 20% della S.U.L. residenziale
  - U 2 Residenza collettiva (limitatamente a residenze speciali per finalità sociali o di servizio alla destinazione principale, per esempio alloggi per anziani, abitazioni per custodi ecc.) e relativi servizi, questi ultimi per una quota non inferiore al 20% della S.U.L. residenziale
  - U 3 Attività terziarie specializzate
  - U 4 Attività espositive, fieristiche e congressuali
  - U 10 Pubblici esercizi
  - U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese compatibili e assimilato alla residenza, svolto dal solo titolare dell'abitazione, utilizzando una quota non superiore al 30% della S.U.L. e comunque compreso entro i 30 mq;
  - U 14 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
  - U 15 Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico
  - U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
  - U 19 Attività sanitarie
  - U 21 Attività di interesse comune di tipo civile
  - U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso
  - U 32 Residenza agricola
  - U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli e attività artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli del settore agroalimentare
  - U 37 Attività agrituristiche
  - U 38 Foresterie aziendali
  - U 40 Attività ricettive alberghiere e turismo rurale
  - U 41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù

Nel riuso dei tipi (Palazzi) i mutamenti di destinazione d'uso devono essere indirizzati preferibilmente ad usi pubblici; in caso di recupero per funzioni abitative è da evitare l'eccessivo frazionamento dell'immobile ed in particolare sarà necessario conservare l'integrità spaziale dei vani di grandi dimensioni (salone di rappresentanza, ecc.).

- e) Il riutilizzo di edifici riconducibili ai tipi edilizi ad originaria funzione non abitativa è compatibile unicamente per funzioni di servizio, fatte salve diverse e specifiche disposizioni previste dalla disciplina particolareggiata.

4. Gli edifici presenti nel territorio rurale che risultano non rilevati sono soggetti all'intervento edilizio: Restauro e risanamento conservativo d2 salvo il caso in cui l'edificio sia allo stato di

Rudere, secondo la definizione riportata nel presente Regolamento, in tal caso l'edificio è soggetto all'intervento edilizio: Demolizione senza ricostruzione con la messa in sicurezza dell'area di sedime. Le destinazioni d'uso ammesse per tali edifici sono:

- a) per gli organismi edilizi ad originaria funzione abitativa le destinazioni di cui al precedente comma 4c.;
- b) per quelli ad originaria funzione non abitativa, le destinazioni di cui al precedente punto 4e.

### **Articolo 3.5 - Disposizioni relative all'attuazione degli interventi edilizi**

1. Per gli edifici costruiti in violazione alle norme di Legge, ovvero realizzati in assenza o in difformità da titoli abilitativi, trova applicazione la disciplina in materia di opere abusive indipendentemente da quanto normato nel presente Piano.
2. L'intervento diretto deve essere di norma esteso all'intera UMI; sono consentiti interventi riferiti a parti di UMI purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento all'intera UMI, almeno in scala 1:200, in modo da dimostrare che:
  - a) l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalla disciplina particolareggiata per le parti di UMI non interessate dall'intervento; in particolare qualora riguardi parti strutturali non deve aumentare la vulnerabilità sismica dell'intero complesso e/o delle UMI adiacenti;
  - b) l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
  - c) l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera UMI.
3. La denuncia di inizio attività o il permesso a costruire devono prevedere:
  - a) la demolizione delle superfetazioni individuate negli elaborati di P.S.C. e dei manufatti edilizi caratterizzati da strutture precarie che rappresentano elementi di degrado nel contesto storico ed ambientale;
  - b) l'attuazione delle prescrizioni particolari specificate negli elaborati di P.S.C. CS.2ga, NS.ga. AU.ga e TR.2ga (Schede di analisi e disciplina attuativa). Sono fatti salvi i casi di mutamenti di destinazione d'uso senza opere e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel caso di interventi parziali sulla UMI gli obblighi di cui al precedente punto a) devono comunque

essere attuati su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella UMI anche se non oggetto di intervento. Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a mutamento d'uso, esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il presente Piano.

4. Negli interventi di riuso dei tipi edilizi **4** (fabbricati di servizio con funzioni connesse all'attività agricola: stalle-fienili, stalle, fienili, ecc) o nell'edilizia di base residenziale presente nel territorio rurale per la parte dell'organismo edilizio originariamente non abitativa, è consentito l'inserimento di nuove aperture sulle fronti principali e secondarie purché coerenti per forme e dimensioni con i caratteri speciali (non residenziali) nell'organismo.
5. Fatto salvo quanto eventualmente disposto dalla disciplina attuativa contenuta nelle rispettive schede, gli interventi di ripristino tipologico si attuano esclusivamente qualora l'organismo edilizio non sia allo stato di "rudere", secondo la definizione riportata nel RUE. Qualora, invece, il manufatto possieda le caratteristiche di rudere, è soggetto all'intervento edilizio: Demolizione senza ricostruzione con la messa in sicurezza dell'area.
6. Qualora la disciplina attuativa contenuta nelle schede relative alle singole umi o insediamento rurale o edificio isolato preveda la redazione di un PUA, le trasformazioni ammesse sugli immobili sono esclusivamente: manutenzione ordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo d1) e d2).
5. Sono ammesse le deroghe di cui all'articolo 88 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n.380.

### **Articolo 3.6 - Disposizioni relative al recupero e ripristino delle strutture e dei sistemi cellulari negli edifici di valore storico - architettonico e culturale - testimoniale**

1. Al fine di preservare i caratteri storico - tipologici degli edifici di valore storico - architettonico e culturale - testimoniale sono da osservare le disposizioni di cui ai successivi commi per l'utilizzo dei materiali, per il recupero e il ripristino delle strutture originarie.
2. Sistemi strutturali cellulari. Il ripristino funzionale delle cellule, intendendosi per queste lo spazio delimitato da strutture murarie portanti, deve tener conto delle dimensioni della cellula stessa e del sistema delle aperture esistenti (porte esterne e finestre). Occorre comunque operare con l'obiettivo di preservare l'integrità spaziale delle cellule originali riducendo al minimo l'inserimento di corridoi e disimpegni. Non sarà opportuno suddividere internamente le cellule le cui dimensioni coincidono con la singola stanza (ml 5 x 5 circa) mentre per quelle con dimensione bicellulare in profondità (ml 7-8 x 5 circa) la suddivisione funzionale (inserimento bagni o cucine) deve essere realizzata a scapito della seconda metà della profondità cellulare (quella che si affaccia sul retro) al fine di preservare la priorità di utilizzo del fronte. Negli interventi di plurifamiliarizzazione atti a creare nello stesso organismo edilizio più unità immobiliari di piccole dimensioni (due o tre vani), in genere per abitazioni di tipo stagionale, si dovrà in particolar modo conservare l'integrità spaziale delle cellule originali semplificando la distribuzione con l'eliminazione di corridoi e ricorrendo solo alle suddivisioni funzionali strettamente necessarie quali il bagno e l'antibagno che dovranno essere collocati, ove possibile, non sulle fronti ma sul lato della cellula opposto a quello ove sono presenti le finestre.
3. **Materiali e strutture**
  - a) Le strutture verticali portanti devono essere integrate e ricomposte, qualora se ne presentasse la necessità, con materiali coerenti a quelli costituenti le murature originali (blocchi in pietra, mattoni pieni in laterizio, ecc.). Nel caso vengano introdotti nella muratura cerchiate, cordoli, architravi, ecc. in c.a. questi non potranno essere lasciati a vista nei paramenti murari esterni. In caso di ripristino di muratura in pietrame occorrerà porre particolare attenzione alla gerarchia degli elementi (cantonali, architravi, pezzatura dei conci, ecc.) ed al tipo di lavorazione che dovrà essere compatibile con l'esistente. Nell'edilizia aggregata, al fine di conservarne i caratteri storico - tipologici, è vietata la sostituzione integrale di strutture verticali continue (muri portanti) con strutture verticali puntiformi (strutture intelaiate in c.a. o ferro).
  - b) La finitura del paramento murario relativo alle fronti principali e secondarie dovrà essere conservata o, se necessario, ripristinata sulla base del tipo di muratura riscontrata:
    - in pietrame a vista montato a secco;
    - in pietrame a vista con stuccatura a base di calce ed inerte idoneo;
    - in intonaco con legante a base di calce posto in opera senza fasce (testimoni).Il tipo di stuccatura e di finitura dei giunti nelle murature in pietra oppure la tonalità di colore dell'intonaco o della tinta (si consigliano pitture a base di calce o ai silicati) devono essere autorizzate dall'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Comunale previa campionatura in loco. Devono essere inoltre conservati gli elementi strutturali in pietra dei portali e delle finestre (spalle, architravi e banchine). Solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate occorrerà attuarne il ripristino. La composizione della nuova struttura e la natura del materiale utilizzato non dovrà essere diversa da quella originale.
  - c) La possibilità di realizzare nuove aperture (finestre e porte) sul retro o sul fianco dell'organismo edilizio dipende oltre che dal tipo di intervento edilizio ammesso anche dal riconoscimento della logica della scansione delle aperture esistenti che dovrà essere mantenuta e ove occorre ripristinata, così anche le dimensioni delle eventuali nuove bucaure dovranno essere coerenti con quelle originali già esistenti. La possibilità di attuare il ripristino delle aperture (finestre e porte) sulle fronti principali dell'organismo edilizio è ammissibile per gli interventi restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo di tipo A e B alle seguenti particolari condizioni:

- ove siano riscontrabili evidenti tracce e/o cesure nelle murature riconducibili ad un precedente ed originale sistema di aperture, in tal caso é necessario operare un'analisi critica di tale sistema, da allegare al progetto, atta ad illustrare l'intervento di ripristino coerentemente ai caratteri storici complessivi dell'organismo edilizio;
  - al piano terra in presenza di aperture di vetrine, garage o altro tipo di apertura di recente formazione é possibile ridurne la luce per dare luogo ad una porta o finestra di forma e dimensioni coerenti con il sistema delle aperture già esistente sul prospetto;
  - ove risultino aperture incongrue di recente formazione ovvero non riconducibili al sistema della scansione delle aperture esistenti nel fronte é possibile attuarne il completo tamponamento da realizzarsi con materiali coerenti al contesto storico-ambientale.
- d) Le strutture orizzontali e di copertura con elementi lignei (solai e tetto) vanno recuperate sostituendo quegli elementi deteriorati o estranei aggiunti con nuovi della stessa natura (travi in legno); solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate o inesistenti occorrerà attuarne il ripristino completo. La composizione, l'orditura della nuova struttura e la natura dei materiali utilizzati non dovranno essere diversi da quelli originali, dovranno essere conseguenti e coerenti con la processualità storica specifica di quest'area culturale (solai piani e coperture ad orditura semplice o complessa con elementi strutturali in legno a vista, volte a botte, ecc.). Si raccomanda inoltre l'utilizzo di materiali leggeri per sottofondi e pavimenti nei piani superiori al primo. Non è consentita alcuna modifica delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde se non per attuare il ripristino di situazioni originarie, che comunque dovranno essere coerenti ai caratteri dell'organismo edilizio e debitamente supportate da documentazione d'archivio e/o analisi storico – tipologiche, o per attuare il risanamento di situazioni non coerenti ai caratteri dell'organismo edilizio e debitamente documentate da rilievi dello stato di fatto estesi alle U.M.I. limitrofe.
- e) Non è ammessa la realizzazione di balconi, pensiline aggettanti e terrazzi in falda di qualsiasi tipo se non specificatamente indicato negli elaborati di Piano (schede di analisi: D.1-SC, D.2-SR e disciplina particolareggiata: D.1.A).
- f) E' consentita la realizzazione di lucernai nella falda di copertura (finestre in falda) purché per dimensioni, posizione e numero siano coerenti con il sistema delle aperture presenti sul fronte su cui insiste la falda di copertura; sono ammessi lucernai di maggiori dimensioni solo nel caso siano atti ad illuminare vani ad uso speciale (vani scala, saloni, ecc.).
- g) Il manto di copertura e lo sporto di gronda devono essere coerenti con la processualità storica che ha definito l'organismo edilizio nella sua attuale configurazione. In particolare i tipi di manto e conseguente sporto di gronda ammessi sono:
- in coppi di laterizio nuovi o di recupero nel manto superiore;
  - in lastre di pietra arenaria nuova o di recupero;
  - in lastre di pietra arenaria nuova o di recupero nelle fasce perimetrali ed in coppi ed embrici di laterizio nell'area interna (coppi di recupero nel manto superiore);
  - lo sporto di gronda deve essere coerente con il tipo di muratura e di copertura dell'organismo edilizio e comunque non sono ammessi sporti di gronda aventi le seguenti caratteristiche:
    - con aggetto superiore a cm 40 (escluso quelli preesistenti – tetto fiorentino);
    - in c.a.
- Non sono ammessi inoltre sporti della copertura nei timpani laterali (case d'angolo o isolate) se non già esistenti e terminali di comignoli in cemento a vista. I canali di gronda ed i pluviali sono consigliati in rame o in lamiera zincata verniciata.
- h) Le scale interne od esterne originali dovranno essere conservate intervenendo soltanto, ove sia necessario, con opere integrative necessarie all'irrigidimento delle

strutture; solo nel caso in cui tali sistemi distributivi risultino completamente degradati occorrerà effettuare il ripristino strutturale completo che dovrà essere attuato conservando integralmente la posizione, il numero delle rampe ed il verso di salita. Le **nuove scale**, in aggiunta a quella originale, non potranno essere in muratura ma solo realizzate con strutture di tipo leggero (per esempio: in ferro o legno) e con rampe preferibilmente ad andamento rettilineo, subordinate dimensionalmente (più piccole) alla scala originale. Sono fatti salvi casi particolari debitamente motivati sulla base di una relazione storico – tipologica.

- i) Gli infissi esterni sia per i materiali utilizzati che per gli elementi costituenti devono essere coerenti con l'edilizia storica di quest'area. E' vietato ogni tipo d'infisso visibile dall'esterno in alluminio anodizzato, in materiale plastico, le imitazioni delle vetrate "inglesi", i sistemi d'oscuramento costituiti da avvolgibili o altre intrusioni. Negli organismi edilizi con finestre dotate di architravature e spalle in elementi di pietra monolitica gli infissi dovranno essere composti solo dal telaio a vetro con eventuale scuretto interno, negli altri casi si potrà introdurre oltre al telaio a vetro con o senza scuretto interno anche lo scuro esterno in legno o la persiana. Porte e portoni esterni, qualora non si possano recuperare, dovranno essere di legno e così anche le vetrine. Si consiglia una finitura degli infissi non lucida utilizzando essenze tradizionali del luogo (quercia e castagno o trattamento di mordenzatura).
- j) L'installazione di antenne radiotelevisive ed impianti satellitari è vietata nelle fronti (principali e secondarie) degli edifici; queste dovranno essere posizionate, unificando ove possibile più utenze in un unico impianto, sulle falde di copertura in posizione di minimo impatto visivo.

#### 4. Area di pertinenza

Il recupero dell'area di pertinenza dovrà essere effettuato conservando e riutilizzando le eventuali pavimentazioni originali, solo nel caso in cui tali pavimentazioni risultino completamente degradate o inesistenti occorrerà mettere in opera nuove pavimentazioni che dovranno essere simili per natura e lavorazione a quelle della tradizione locale. Le pavimentazioni ammesse sono:

- a) in lastre di arenaria a spacco o lavorata;
- b) in cotto;
- c) in materiali di natura diversa da quella tradizionale, purché coerenti con la processualità storica dell'area in questione ovvero simili per dimensione, colore, tipo di finitura, ecc.

I muri in pietra di confine e/o di contenimento dovranno essere conservati e restaurati con le stesse modalità delle strutture verticali.

Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono. In attesa di una classificazione e regolamentazione particolareggiata che interessi tutto il territorio comunale è da evitare l'impiego di essenze di tipo esotico.

### **Articolo 3.7 - Disposizioni relative alle altezze dei locali, al recupero sottotetti e ai locali interrati**

1. Negli ambiti di conservazione valgono le seguenti disposizioni relative alle altezze dei locali, al recupero sottotetti e ai locali interrati:

- a) sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze e requisiti di illuminamento pari o migliorativi rispetto alla situazione preesistente. Nei cambi d'uso devono comunque essere rispettati i seguenti limiti:
  - 1) vani abitabili:
    - altezza media  $\geq 2,40$  ml
    - altezza minima  $\geq 2,00$  ml
    - illuminamento: il rapporto illuminante deve avere requisiti non peggiorativi
  - 2) vani di servizio:
    - altezza media  $\geq 2,10$  ml
    - altezza minima  $\geq 1,60$  ml

- l'illuminazione e la ventilazione potranno essere assicurati artificialmente;
- b) per gli edifici destinati in prevalenza a residenza (e relativi servizi) è consentito il recupero dei vani sottotetto, con conseguente creazione di nuova superficie. I requisiti richiesti sono i seguenti:
  - 1) vani abitabili e di servizio:
    - altezza media  $\geq 2,20$  ml
    - altezza minima  $\geq 1,80$  ml
    - illuminamento: il rapporto illuminante deve essere pari o superiore ad 1/16. Il valore dell'altezza media va calcolato dividendo il volume utile della parte di sottotetto la cui altezza superi ml 1,80 per la superficie utile relativa.
  - c) negli edifici i: per i quali le Schede di Analisi ed Disciplina Attuativa (elaborati di Piano CS.2ci, CS.2cu, NS.ci. AU.ci e TR.2ci) prevedono interventi di ripristino di strutture originarie (ad esempio: riduzione delle dimensioni delle aperture), nel recupero dei vani interessati da tali ripristini devono essere rispettati i seguenti limiti:
    - 1) vani abitabili:
      - altezza media  $\geq 2,40$  ml
      - altezza minima  $\geq 2,00$  ml
      - rapporto d'illuminazione 1/16
    - 2) vani di servizio:
      - altezza media  $\geq 2,10$  ml
      - altezza minima  $\geq 1,60$  ml
      - l'illuminazione e la ventilazione potranno essere assicurati artificialmente;

Il recupero dei vani sottotetto può avvenire anche tramite la modifica della quota dell'ultimo solaio, con altezza dei vani sottostanti  $\geq 2,70$  ml. E' pure consentito adeguare o realizzare le strutture verticali di collegamento necessarie all'uso di tali vani. E' consentita, inoltre, la creazione di soppalchi. Le quote della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti, fatti salvi i casi in cui l'inserimento di cordoli nel solaio di copertura sia tassativamente prescritto dall'autorità preposta alla valutazione del rischio sismico; in tali casi l'incremento della quota di copertura non potrà in ogni caso superare i 30 cm.

2. E' consentita in via generale e compatibilmente con l'intervento edilizio ammesso l'utilizzo e la formazione di nuovi locali interrati nell'area di sedime degli edifici. E' inoltre ammessa, laddove consentita dalla viabilità esistente e dai possibili interventi di miglioramento delle condizioni di accessibilità, la costruzione di parcheggi interrati, sottostanti le aree di pertinenza, secondo quanto disposto dalla Legge n. 122/1989, sono escluse le aree libere sottoposte a "recupero e risanamento delle aree libere di valore storico-ambientale".

### **Articolo 3.8 - Norme per il miglioramento del comportamento sismico dei complessi edilizi storici - Disposizioni per il Piano operativo comunale**

#### **Art. 3.8.1 Riduzione del rischio sismico**

1. La formazione della disciplina operativa del centro storico di Galeata, in conformità a quanto indicato all'art. 26 del PTPR e art. 26 comma 13 del PTCP, ha ottemperato a quanto prescritto dagli artt. 8 e 10 della LR 19 giugno 1984, n. 35, come modificati dalla LR 40/95. In particolare le previsioni contenute e le indicazioni relative alle trasformazioni sono state valutate con l'obiettivo della riduzione del rischio sismico e con le esigenze di protezione civile, sulla base di analisi di pericolosità locale nonché di vulnerabilità ed esposizione urbana.
2. L'analisi dei complessi edilizi è effettuata a partire dal rilievo critico. Questo descrive l'analisi storicocritica delle trasformazioni e dello stato di conservazione dei fabbricati con riferimento a:
  - materiali, strutture e principali caratteristiche costruttive;
  - gli elementi di interazione strutturale tra gli edifici (ad esempio l'adiacenza di edifici con diversa tipologia strutturale);

- le tracce di formazione e trasformazione del sistema edilizio, con particolare riferimento a quelle che individuano condizioni di danno e vulnerabilità (cantonali inglobati nelle murature, pareti non ammortate, ecc)
- elementi di dissesto (lesioni, distacchi, fuori piombo, disallineamenti, ecc.) e di degrado.

Tutte le informazioni contenute nel rilievo critico concorrono nella formulazione del progetto guida ed alle ipotesi dei possibili meccanismi di danno attivabili da un sisma.

3. Il progetto guida è riferito alle unità sismiche di isolato. Il riferimento all'isolato deriva dalla consapevolezza che ogni singolo elemento costruttivo partecipa alla stabilità del complesso di edifici e che in un sistema edilizio continuo il progetto di intervento relativo a un organismo edilizio va relazionato al sistema edilizio di cui fa parte.
4. Il progetto guida per il miglioramento del comportamento sismico dei complessi edilizi storici si compone delle tavole CS8ga e della scheda complessiva di verifica riportata di seguito. Serve appunto a guidare il progettista nella definizione degli interventi. E' un percorso prestazionale che il progettista, a partire dalle analisi contenute nel P.S.C., deve seguire rispondendo ad esigenze ed effettuando le verifiche richieste.
5. Le schede del percorso progettuale e di procedimento sono comprese all'interno dell'articolo 3.14 delle Norme di P.S.C.

### **Articolo 3.9 - Carico urbanistico**

1. Sono considerate variazioni d'uso, ai fini delle presenti norme, i mutamenti anche non connessi a trasformazione fisica, fra i gruppi di categorie funzionali del successivo comma 3, in conformità all'art. 26 della L.R. 31/2001.
2. Il fabbisogno di dotazioni è stabilito ai relativi articoli delle presenti norme ed, in particolare, al [CAPO 2.E - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI](#)
1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti. L'uso in atto può essere modificato solo per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dalla Disciplina Particolareggiata.

### **Articolo 3.10 - Arredo urbano ed opere minori**

1. Il PSC disciplina, con il presente articolo, tutte le opere minori del sistema insediativo storico.
  1. Cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari su fabbricati per attività direzionali, commerciali e produttive.

#### Norme generali:

- a) le caratteristiche degli elementi da installare devono essere studiate in funzione dell'insieme del prospetto dell'edificio e/o del contesto ed essere tali da non alterare il decoro;
- b) ove già esistono impianti, non in contrasto con le presenti disposizioni, le nuove insegne o targhe devono inserirsi in armonia con quelle esistenti;
- c) qualora le nuove insegne o targhe siano ripetitive di quelle già esistenti, queste seconde devono essere rimosse;
- d) quando vi siano più attività da segnalare in uno stesso edificio o complesso di edifici a carattere unitario: centri commerciali, artigianali, ecc., le caratteristiche dei segnali dovranno avere uniformità grafica ed estetica, a tale scopo dovrà essere presentato uno studio unitario;
- e) non sono consentite insegne che possono arrecare disturbo o confusione visiva o alterare il carattere dell'ambiente circostante;
- f) sono vietate le insegne che sovrastino gli elementi della copertura degli edifici;
- g) nella richiesta dovranno essere specificate, oltre alle caratteristiche estetiche e dimensionali, anche il funzionamento della eventuale parte elettrica.

#### In particolare:

- a) oltre alle prescrizioni di cui sopra, in centro storico, le nuove insegne devono essere collocate sul cassonetto coprirullo del vano vetrina o, in mancanza di questo, si utilizza parte dello spazio che determina il vano. L'altezza dell'insegna non potrà essere superiore di 40 cm. a partire dall'intradosso del vano e lo spessore non dovrà sporgere dal filo del muro;
- b) le nuove insegne possono essere realizzate a lettere singole direttamente affisse a muro, non luminose e in materiale coerente alla tradizione locale. Le lettere non dovranno superare altezze di 40 cm. e dovranno essere utilizzate per segnalare la presenza di istituti bancari, istituti scolastici, musei, con l'esclusione di attività commerciali, turistiche e di tipo pubblicitario;
- c) non sono consentite insegne a bandiera, ad esclusione di quelle relative a segnalazione di pubblici servizi, nonché farmacie e tabacchi, limitatamente al simbolo unificato e di quelle di tipo "artistico" non luminose e di ridotte dimensioni;
- d) le nuove insegne non possono contenere indicazioni di carattere pubblicitario - reclamistico riferite ad articoli commerciali non prodotti dal titolare dell'esercizio;
- e) non sono consentite insegne luminose o l'utilizzo di apparecchi a lampo o acustici avvertibili all'esterno dell'esercizio.

### **1.1 Cartelli segnaletici a palo, cartelli indicatori stradali, impianti pubblicitari**

#### **a. Cartelli segnaletici a palo**

L'uso di questo tipo di segnalatori è consentito solo nei casi in cui, per la particolare posizione dell'esercizio, questo sia difficilmente visibile dagli spazi pubblici.

Lungo tutte le strade del territorio comunale è vietata l'installazione dei cartelli che non siano relativi a:

- a) Segnalazioni di luoghi o di edifici di interesse turistico, storico, religioso, sanitario, servizi di interesse pubblico, assistenza stradale, rifornimento carburanti, alberghi ed, in particolari casi, per ristoranti e bar.  
I cartelli per attività non comprese al punto precedente dovranno essere collocati su suolo privato.

#### **b. Cartelli indicatori a palo**

Per particolari attività di interesse generale, dovunque la configurazione dei luoghi o della rete stradale motivi l'uso di un sistema di presegnalazioni, possono essere installati, cartelli indicatori singoli o a gruppi, purché rispettino le norme dettate dal Codice della strada vigente.

Nel centro storico è necessario inoltre, per le indicazioni di vie, palazzi e particolari emergenze, progettare un'adeguata segnaletica coordinata.

#### **c. Arredo urbano, impianti pubblicitari**

Su tutto il territorio comunale l'installazione di impianti pubblicitari, impianti di affissione o composizione di elementi che nell'insieme determinano arredo urbano è consentita solo se rientra nelle previsioni di studi specifici.

Le insegne e i cartelloni, ecc., dotati di impianto elettrico devono rispettare le norme CEI.

Tutti gli impianti devono essere mantenuti in perfetto stato di efficienza da parte dei proprietari, pena la revoca del permesso concesso e relativa rimozione.

### **2. Controllo della scena urbana: pavimentazione colore e arredo**

#### **a - Rapporto con la mobilità e la circolazione**

Il piano orizzontale della città offre una serie di spunti per rimodellarne la trasformazione funzionale:

- a) gestire l'eliminazione dei dislivelli (marciapiedi minimi e non corretti per rapporti di alzata e per dimensione trasversale anche in funzione del tipo di sezione stradale);
- b) operare delle segnalazioni fisiche di ambiti specifici (attraversamenti, incroci, percorsi a margine, linee di compluvio, ecc.);
- c) correlare il percorso pedonale dei marciapiedi o degli ambiti a livello al tessuto edificato ed ai vuoti interni di valore dei palazzi e delle corti; trovando risposte

anche alle esigenze di carattere strutturale imposte dal concetto applicabile dell'accessibilità (al fine di una corretta progettazione delle suddette opere, si rimanda al rispetto delle norme vigenti in materia).

Un primo cambiamento importante dell'immagine della scena urbana e della funzione di mobilità che essa innesca nel nostro sistema di orientamento è legato all'eliminazione di parte dei percorsi pedonali con dislivello, soprattutto nel cuore della città antica ed obbligatoriamente nella zona pedonale.

Funzionalmente sono da prevedere, prioritariamente, negli interventi relativi all'argomento di cui trattasi in modo prioritario:

- a) modificazione della quota del piano stradale;
- b) abbassamento dei piani laterali o compensazione con raccordo sul centro della carreggiata;
- c) adattamento del sistema di raccolta delle acque piovane: in generale la linea di compluvio è preferibile nel centro strada e, solo in particolari condizioni di ampia sezione trasversale, in una doppia partizione laterale con zanelle;
- d) adattamento del sistema di segnaletica;
- e) inserimento di segnali informativi a parete o a braccio sporgente e in condizioni particolari di pali con braccio sporgente accostati alla parete.

#### **b - Rapporto con la scena urbana e la memoria del luogo**

Nel centro storico e nei nuclei di interesse storico, luoghi che rappresentano il rapporto di continuità storica del tessuto edificato, il piano orizzontale ha bisogno di essere recuperato con funzioni e significati direttamente connessi al contesto architettonico delle quinte verticali e dei poli visuali che lo determinano, piuttosto che risultare forzatamente disciplinato dal tipo di circolazione e di traffico. Nella fase di intervento è necessario:

- a) estendere i confini spaziali di superficie continua, fino a correlarsi con gli spazi porticati, gli androni e le strade che la circondano (eliminazione dei dislivelli);
- b) acquisire un disegno di pavimentazione che trovi un rapporto con la storia del luogo e le memorie architettoniche, recuperare la discontinuità del piano di calpestio, che scandisce diversità e relazioni dell'ambiente.

E' opportuno rivolgere l'attenzione a queste parti minori del percorso:

- a) rapporto con la funzione di segnalazione del percorso significativo, al fine di evidenziare percorsi preferenziali per qualità prospettiche e visuali;
- b) rapporto con gli edifici d'angolo;
- c) continuità dei manti di pavimentazione pedonali per la segnalazione degli attraversamenti;
- d) intersezione dei vuoti interni, connessi al tessuto viario da androni di collegamento, con corti e cortili;
- e) rapporto con poli ed elementi decorativi presenti sulle facciate (edicole, tabernacoli, stemmi e simboli, lapidi significative, decorazioni scultoree, ecc.).

#### **c - La percezione del colore**

Tale argomento necessiterebbe, per essere approfondito, di uno specifico Piano di dettaglio; in questa sede si definiscono le linee che è necessario seguire per la valutazione delle scelte di colorazione da effettuare.

Norme generali:

- a) recupero e valorizzazione delle testimonianze storiche;
- b) presentazione dei caratteri delle stratificazioni cromatiche nelle loro logiche di variazione e di accostamento attraverso saggi strategici;
- c) eliminazione e selezione dei colori "estranei".

#### **d - Illuminazione pubblica**

L'illuminazione pubblica deve essere finalizzata ad una buona visibilità e alla creazione di un aspetto controllato scenografico - decorativo della città. A questi fattori si innestano le problematiche delle scelte formali del disegno degli apparecchi, delle sottolineature cromatiche del tono della luce e dell'equilibrio percettivo della scena

urbana (interazione con insegne commerciali e segnaletiche luminose). Gli apparecchi e gli impianti elettrici dovranno essere conformi alle Norme CEI.

### **3.Vetrinette**

Nel centro storico non dovranno essere apposte vetrinette con volumetria sporgente rispetto al filo esterno del fabbricato ed, in generale, dovranno essere realizzate con materiali tradizionali, legno, ferro e vetro. Sono ammesse invece, nelle restanti zone, sempre previa valutazione atta a considerare il loro inserimento in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e poste in opera a regola d'arte.

### **4.Recinzioni**

In generale nei centri urbani le recinzioni dovranno essere installate con l'utilizzo di materiali tradizionali (muratura, legno, ferro), evitando l'inserimento di colorazioni inadeguate e dovranno essere in coerenza al contesto in cui vengono poste.

Nel centro e nei nuclei storici dovranno essere evitate costruzioni di recinzioni; dove questo non risulti possibile le recinzioni dovranno essere realizzate in coerenza e in armonia con il fabbricato, il suo contesto e poste in opera a regola d'arte.

In zona agricola, le recinzioni sono disciplinate dall' [Articolo 4.3 - Recinzioni](#) delle presenti norme.

### **5.Installazione di manufatti temporanei e/o stagionali**

L'installazione di manufatti temporanei potrà essere adottata solo se garantita l'effettiva temporaneità dell'opera mediante garanzia fideiussoria. L'opera dovrà tuttavia essere valutata in sede di Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

## **Articolo 3.11 - Disposizioni per il Piano operativo comunale (P.O.C.)**

1. Il POC può modificare, senza costituire variante al PSC, gli interventi edilizi ammessi delle unità edilizie disciplinate dal presente Piano come:
  - Restauro e risanamento conservativo d3),
  - Ristrutturazione edilizia f1) e f2),
  - Ristrutturazione urbanistica h).

Tali variazioni non costituiscono variante al PSC e dovranno essere inserite tempestivamente quali aggiornamenti del Piano Strutturale.

## CAPO 3.B – TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE

### Articolo 3.12 – Ambiti urbani consolidati (Articolo A-10 L.R.20/2000) - Articolazione - Destinazioni d'uso – Interventi ammessi

1. Sono definiti ambiti urbani consolidati A10 le porzioni di territorio urbanizzato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale in cui il R.U.E. individua l'esigenza generale di qualificare il tessuto urbanizzato nell'assetto spaziale ed edilizio, nell'organizzazione delle funzioni, nella dotazione di servizi. Tali ambiti, che comprendono parti con caratteri sostanzialmente diversi per tipologia insediativa, diffusamente presenti nel territorio, vengono classificati nei seguenti sub-ambiti:
  - A Porzioni urbane con funzioni prevalentemente residenziali, terziarie e servizi, da considerare sature e da non addensare o in quanto presentano una morfologia dell'impianto urbano storicizzata (pur non presentando una continuità di elementi di interesse storico - architettonico tale da farle considerare "centro storico") o al fine del mantenimento dell'equilibrio del carico urbanistico rispetto a limitazioni di natura ambientale o a limitazioni derivanti dalla capacità delle reti infrastrutturali e dei servizi.
  - B Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, edificate a media densità edilizia con forte presenza di tipi edilizi plurifamiliari in linea e a schiera.
  - C Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, edificate a bassa densità edilizia, con forte presenza di tipi edilizi a villa, villa bifamiliare, schiera isolate in pendenza.
  - D Ambiti consolidati nelle frazioni e comunque non contigui all'area urbana centrale
  - E Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, sulla base di comparti e/o soggette a piani urbanistici attuativi del previgente P.R.G.
  - F Porzioni urbane destinate a verde privato pertinenziale agli edifici circostanti.
2. Negli ambiti urbani consolidati sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:
  - U 1 Residenza
  - U 2 Residenza collettiva
  - U 5 Esercizi commerciali di vicinato nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
  - U 9 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
  - U 10 Pubblici esercizi nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
  - U 11 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali
  - U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
  - U 14 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
  - U 15 Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico significativi effetti di disturbo sul contesto urbano nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
  - U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
  - U 19 Attività sanitarie
  - U 20 Attività di parcheggio nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
  - U 21 Attività di interesse comune di tipo civile
  - U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso
  - U 23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
  - U 24 Aree a verde e a parco per attività di svago, riposo, esercizio sportivo
  - U 40 Attività ricettive alberghiere e turismo rurale

- U 47 Mobilità veicolare e ponti pubblici o privati soggetti a pedaggio
  - U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
  - U 49 Parcheggi pubblici in sede propria
  - U 52 Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale, sicurezza, ordine pubblico e protezione civile
  - U 55 Fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti  
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 P.O.C.:
  - U 3 Attività terziarie specializzate.
  - U 6 Medie strutture di vendita al dettaglio
  - U 8 Attività commerciali all'ingrosso, mercati, mostre, magazzini, depositi
  - U 13 Artigianato dei servizi agli automezzi
  - U 17 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
  - U 25 Istruzione superiore e universitaria
  - U 41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
3. Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.
4. Interventi ammessi in generale: in tutte le sottozone, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascuna sottozona e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
- RI = Ricostruzione
  - D = Demolizione
  - MO = Manutenzione Ordinaria
  - MS = Manutenzione Straordinaria
  - RC = Restauro e Risanamento conservativo
  - RE = Ristrutturazione Edilizia
  - CD = Cambio di destinazione d'uso
- Gli interventi di demolizione e ricostruzione, ove ammessi devono essere finalizzati al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, riproponendo gli allineamenti edilizi e l'unitarietà del disegno urbano quando tuttora riconoscibili
5. Negli edifici a destinazione residenziale, in tutti gli ambiti A10, è consentito, ai sensi della Legge Regionale n. 11/98, il recupero ai fini abitativi dei vani sottotetto di edifici esistenti ed ultimati entro la data di entrata in vigore della suddetta legge, anche nei casi in cui ciò determini un incremento di SUL. In particolare è richiesto il rispetto dei seguenti parametri:
- 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 devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti sono classificati come ristrutturazione edilizia (con aumento di carico urbanistico) ai fini della determinazione degli oneri di costruzione e degli standard (riportare i parametri di legge per esteso). In luogo della cessione delle aree per opere di urbanizzazione è ammessa la monetizzazione della stessa.
6. Per gli allineamenti preesistenti si applica la norma di cui al successivo [Articolo 4.5 - Allineamenti](#).
7. Gli interventi di demolizione con ricostruzione, ove ammessi devono essere finalizzati al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, riproponendo gli allineamenti edilizi e l'unitarietà del disegno urbano quando tuttora riconoscibili. Negli interventi di demolizione

con ricostruzione è richiesto inoltre, il reperimento, ovvero la monetizzazione, di uno standard di parcheggio pubblico per ogni intervento non inferiore a 10 mq ogni 100 mq di SUL.

8. *Barriere architettoniche*: In tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Ampliamento, Demolizione e Ricostruzione e negli interventi di Nuova Edificazione è obbligatorio l'inserimento dell'impianto ascensore in edifici con tre o più livelli abitabili di progetto (compreso l'eventuale piano seminterrato o interrato fruibile). L'installazione dell'ascensore all'interno del vano scala non deve compromettere la fruibilità delle rampe e dei ripiani orizzontali. A fronte di dimostrata impossibilità realizzativa, è possibile derogare all'obbligo di installare l'ascensore purché siano realizzate, o l'edificio ne sia già dotato, rampe di scala con larghezza tale da garantire l'installazione di un servoscala avente le caratteristiche indicate nel D.M. 14/06/1989 n. 236.
9. E' ammessa la realizzazione di piccoli depositi di ricovero degli attrezzi da giardino ed a servizio di unità immobiliari residenziali provviste di area esterna, non in centro storico, in numero massimo di un deposito fino a quattro unità, due per numero di unità da 5 a 8, e così via per tutti i multipli di quattro, con le seguenti condizioni:
- Superficie coperta massima = 12,00 mq. da realizzare ad un solo piano;
  - Numero massimo dei livelli fuori terra: 1
  - Altezza massima di ciascun fronte: ml. 2,40
  - Rapporto di illuminazione massimo = 1/20 compresa apertura su porta di ingresso
  - Tipologia: I servizi, realizzati come unità distinte da quelle residenziali, devono essere caratterizzati da tipologia compatibile con l'edilizia locale ed, a tal fine, essi devono avere forma prismatica con sovrastante copertura a due falde semplici inclinate e area di sedime rettangolare o quadrata.;
  - Infissi solo interni con possibilità di protezione tramite inferriate;
  - Chiusure perimetrali esterne in legno con manto di copertura in coppi o tegole canadesi.
  - Nessuna partizione divisoria interna.

Tali depositi dovranno essere a norma sia relativamente alla normativa sismica che catastale.

10. Sub - ambiti A10-A

<i>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</i>
<p>I sub-ambiti A10-A comprendono le zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono il tessuto edificato del centro abitato all'esterno delle zone storiche; si tratta di zone consolidate e sature che richiedono soprattutto azioni di manutenzione edilizia ed urbana. Possono presentare una certa commistione di funzioni con presenza, in particolare, di attività commerciali, artigianali e terziarie fortemente connesse alla residenza.</p>

<i>Usi e categorie d'intervento ammessi</i>
<p>Sono ammessi gli usi elencati ai commi 2 e 3 del presente articolo, purchè le funzioni di interesse pubblico e terziario comportanti un incremento di traffico all'area siano supportate da verifiche sulla capacità della viabilità esistente e di connessione al sottoambito ovvero di precondizionare tale cambio d'uso all'adeguamento/potenziamento della viabilità esistente. Tali verifiche sono di competenza dell'U.T. su dati ed analisi forniti dai soggetti richiedenti il cambio d'uso. Negli interventi di demolizione e ricostruzione gli usi ammessi sono quelli previsti ai commi 2 e 3, indipendentemente da quelli preesistenti negli edifici da demolire.</p> <p>Sono ammesse le categorie d'intervento di cui al comma 4 del presente articolo. Gli interventi di Ampliamento e Ricostruzione sono ammessi, a parità di volume preesistente, anche con incremento della SUL. È ammesso un incremento una tantum del 10% della SUL solo per interventi di adeguamento normativo e per servizi, in particolare per le autorimesse, fino ad un massimo per unità edilizia di 50 mq. della SUL esistente all'epoca dell'adozione del previgente P.R.G. e per un massimo di un piano.</p>

<i>Indici e parametri edilizi</i>	
<p>Gli interventi di ampliamento una tantum, ristrutturazione edilizia, e demolizione e ricostruzione dovranno in generale soddisfare i seguenti indici e parametri</p>	
Rapporto massimo di copertura R.C.	0,50 o uguale a quello preesistente se superiore
Superficie permeabile SP	≥ 40% o uguale a quella preesistente se superiore
Altezza massima di ciascun fronte	è la minore fra le seguenti: altezza prevalente degli edifici ricompresi nel sottoambito (misurata nella tavola "Analisi delle altezze" del presente Piano attraverso il numero di piani prevalente calcolati ognuno per tre metri di altezza lorda) ovvero altezza dell'edificio preesistente
Distanza minima dai confini di proprietà	m.5,00
Distanza minima tra gli edifici	m. 10,00
Distanza minima dalle strade	m. 5,00 dal filo stradale
Visuale libera (rispetto ai confini)	non inferiore a 0,5
<p>Limitatamente all'estensione planimetrica di una fronte posta sul confine, sono ammesse l'edificazione in aderenza, a norma del Codice Civile. E' altresì ammessa l'edificazione in confine sulla base di un progetto unitario, presentato dai confinanti, da realizzarsi anche in tempi diversi dai soggetti attuatori, che sarà approvato dal Comune e costituirà oggetto di apposita convenzione. Tale convenzione dovrà contenere:</p> <p>a) gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione, ovvero gli elementi progettuali, le garanzie, le modalità di trasferimento al Comune delle opere eventualmente da realizzarsi a cura dei titolari dell'intervento</p> <p>b) le caratteristiche costruttive, tipologiche e d'uso degli edifici da realizzare</p> <p>c) i tempi di attuazione, anche per stralci, dell'intervento completo</p> <p>d) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi</p>	

*Condizioni e limiti agli interventi*

Nei casi di demolizione, la ricostruzione dovrà avvenire a parità di volume dell'edificio preesistente secondo le tipologie prevalenti nel sub-ambito come riportate nelle tavole "Analisi delle tipologie edilizie" del presente Piano.

11. Sub - ambiti A10-B

<i>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</i>
I sub-ambiti B comprendono aree totalmente o parzialmente urbanizzate a media densità edilizia adeguatamente infrastrutturate in cui si prevede il completamento del tessuto edilizio esistente e l'eventuale reperimento di spazi verdi, parcheggi e servizi pubblici.

<i>Usi e categorie d'intervento ammessi</i>
Sono ammessi esclusivamente gli usi elencati ai commi 2 e 3 del presente articolo, anche negli interventi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente dagli usi preesistenti negli edifici da demolire.
Sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:
NC = Nuova costruzione
AM = Ampliamento
RI = Ricostruzione
D = Demolizione
MO = Manutenzione Ordinaria
MS = Manutenzione Straordinaria
RC = Restauro e Risanamento conservativo
RE = Ristrutturazione Edilizia
CD = Cambio di destinazione d'uso

<i>Indici e parametri edilizi</i>	
Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione, Demolizione e Ricostruzione sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:	
UF max	0,60 mq/mq.
Q max	40% della SF o = Q preesistente se superiore
H max	10,00 mt. o = H preesistente se superiore
Numero massimo dei piani abitabili fuori terra	3
Distanza minima dai confini di proprietà	m.5,00
Distanza minima tra gli edifici	m. 10,00
Distanza minima dalle strade	m. 5,00 dal filo stradale
SP	>= 40%
Visuale libera (rispetto ai confini)	non inferiore a 0,5
SM per i soli interventi NC	600 mq., fatti salvi lotti minimi di dimensioni inferiori, catastalmente definiti alla data di adozione del P.S.C.

<i>Condizioni e limiti agli interventi</i>
Nei casi di demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'intervento edilizio dovrà essere realizzato secondo le tipologie prevalenti nel sub-ambito come riportate nelle tavole "Analisi delle tipologie edilizie" del presente Piano. Gli ampliamenti ove ammissibili non dovranno alterare i caratteri distintivi della tipologia dell'edificio preesistente qualora riconoscibile; nei casi non riconducibili a tipi edilizi codificati, l'aumento di volume conseguente all'ampliamento e/o sopraelevazione è ammesso attraverso la ristrutturazione edilizia secondo le tipologie prevalenti nel sub-ambito come riportate nelle tavole "Analisi delle tipologie edilizie" del presente Piano.

12..Sub - ambiti A10-C

<i>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</i>
I sub-ambiti C comprendono aree totalmente o parzialmente urbanizzate a bassa densità edilizia in zone a clivometria variabile adeguatamente infrastrutturate in cui si prevede il completamento del tessuto edilizio esistente e il reperimento di spazi verdi, parcheggi e servizi pubblici.

<i>Usi e categorie d'intervento ammessi</i>
Le destinazioni d'uso ammesse sono:
– U1 Residenza
– U2 Residenza collettiva
– U5 Esercizi commerciali di vicinato
– U8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
– U9 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
– U10 Pubblici esercizi nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
– U11 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali
– U12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
– U13 Artigianato dei servizi agli automezzi nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
– U14 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
– U15 Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
– U16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di
– U19 Attività sanitarie
– U20 Attività di parcheggio nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
– U21 Attività di interesse comune di tipo civile
– U22 Attività di interesse comune di tipo religioso
– U23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
– U24 Aree a verde e a parco per attività di svago, riposo, esercizio sportivo
– U40 Attività ricettive alberghiere e turismo rurale
– U41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
– U47 Mobilità veicolare e ponti pubblici o privati soggetti a pedaggio
– U48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
– U49 Parcheggi pubblici in sede propria
– U52 Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale, sicurezza, ordine pubblico e protezione civile
– U55 Fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti
Sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:
NC = Nuova costruzione
AM = Ampliamento
RI = Ricostruzione
D = Demolizione
MO = Manutenzione Ordinaria
MS = Manutenzione Straordinaria
RC = Restauro e Risanamento conservativo
RE = Ristrutturazione Edilizia
CD = Cambio di destinazione d'uso

<i>Indici e parametri edilizi</i>	
Gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti limiti:	
UF max	0,40 mq/mq.
Q max	35% della SF o = Q preesistente se superiore
H max	6,80 mt. o = H preesistente se superiore
Numero massimo dei piani abitabili fuori terra	2
Distanza minima dai confini di proprietà	m.5,00
Distanza minima tra gli edifici	m. 10,00
Distanza minima dalle strade	m. 5,00 dal filo stradale
SP	>= 40%
Visuale libera (rispetto ai confini)	non inferiore a 0,5
SM per i soli interventi NC	600 mq., fatti salvi lotti minimi di dimensioni inferiori, catastalmente definiti alla data di adozione del P.S.C.

<i>Condizioni e limiti agli interventi</i>	
<p>Nei casi di demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'intervento edilizio dovrà essere realizzato secondo le tipologie isolate a villa, villino, villa bifamiliare, schiera. Gli ampliamenti ove ammissibili non dovranno alterare i caratteri distintivi della tipologia dell'edificio preesistente qualora riconoscibile; nei casi non riconducibili a tipi edilizi codificati, l'aumento di volume conseguente all'ampliamento e/o sopraelevazione è ammesso attraverso la ristrutturazione edilizia secondo le tipologie prevalenti nel sub-ambito come riportate nelle tavole "Analisi delle tipologie edilizie" del presente Piano.</p>	

13. Sub - ambiti A10-D

<i>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</i>
I sub-ambiti D comprendono tessuti consolidati nelle frazioni e comunque non contigui all'area urbana centrale, totalmente o parzialmente urbanizzati a media o bassa densità edilizia in cui si prevede il completamento del tessuto edilizio esistente previa verifica della rete infrastrutturale e l'eventuale reperimento di spazi verdi, parcheggi e servizi pubblici

<i>Usi e categorie d'intervento ammessi</i>
Le destinazioni d'uso ammesse sono:
– U1 Residenza
– U2 Residenza collettiva
– U5 Esercizi commerciali di vicinato
– U8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
– U9 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
– U10 Pubblici esercizi nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
– U11 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali
– U12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
– U13 Artigianato dei servizi agli automezzi nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
– U14 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
– U15 Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
– U16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di
– U19 Attività sanitarie
– U20 Attività di parcheggio nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento
– U21 Attività di interesse comune di tipo civile
– U22 Attività di interesse comune di tipo religioso
– U23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
– U24 Aree a verde e a parco per attività di svago, riposo, esercizio sportivo
– U40 Attività ricettive alberghiere e turismo rurale
– U41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
– U47 Mobilità veicolare e ponti pubblici o privati soggetti a pedaggio
– U48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
– U49 Parcheggi pubblici in sede propria
– U52 Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale, sicurezza, ordine pubblico e protezione civile
– U55 Fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti
Sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:
NC = Nuova costruzione
AM = Ampliamento
RI = Ricostruzione
D = Demolizione
MO = Manutenzione Ordinaria
MS = Manutenzione Straordinaria
RC = Restauro e Risanamento conservativo
RE = Ristrutturazione Edilizia
CD = Cambio di destinazione d'uso

<i>Indici e parametri edilizi</i>	
Gli interventi di nuova edificazione, di ricostruzione e ampliamento sono ammessi nel rispetto delle quantità massime seguenti:	
UF max	per la nuova edificazione su lotto libero: indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,25$ mq./mq.
	per l'ampliamento: indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,35$ mq/mq (compreso il riuso dell'esistente)
Q max	0,30
H max	6,80 mt. o = H preesistente se superiore
Numero massimo dei piani abitabili fuori terra	2
Distanza minima dai confini di proprietà	m.5,00
Distanza minima tra gli edifici	m. 10,00
Distanza minima dalle strade	come indicato in cartografia di progetto di RUE
SP	$\geq 40\%$
Visuale libera (rispetto ai confini)	non inferiore a 0,5
SM per i soli interventi NC	600 mq., fatti salvi lotti minimi di dimensioni inferiori, catastalmente definiti alla data di adozione del P.S.C.

<i>Condizioni e limiti agli interventi</i>	
<p>Nei casi di demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, l'intervento edilizio dovrà essere realizzato secondo le tipologie a villa, villino, villa bifamiliare, schiera isolata o contigua. Gli ampliamenti, ove ammissibili, non dovranno alterare i caratteri distintivi della tipologia dell'edificio preesistente qualora riconoscibile; nei casi non riconducibili a tipi edilizi codificati, l'aumento di volume conseguente all'ampliamento e/o sopraelevazione è ammesso attraverso la ristrutturazione edilizia secondo le tipologie prevalenti nel sub - ambito come riportate nelle tavole "Analisi delle tipologie edilizie" del presente Piano.</p>	

14. Sub - ambiti A10-E

<i>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</i>
I sub-ambiti E comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali soggette a PUA o piani di lottizzazione, che all'epoca dell'adozione del R.U.E. sono approvati, da approvare e/o in corso di attuazione. Sono pertanto costituiti da comparti diretti a volumetria definita e comparti unitari ad intervento diretto previsti dal P.R.G. previgente, soggetti a titolo abilitativo convenzionato.

<i>Usi e categorie d'intervento ammessi</i>
Per i comparti non ancora attuati, fino alla data di scadenza della convenzione relativa all'intervento diretto nel comparto e, comunque, per i comparti previsti nel P.R.G. all'epoca di adozione del P.S.C., sono ammessi tutti i tipi di intervento nel rispetto dei limiti, delle prescrizioni, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura contenute nelle N.T.A. del P.R.G. previgente; l'intervento può essere sottoposto a varianti a condizione che esse non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva. Per i Comparti edilizi in corso di attuazione, fino alla data di scadenza della convenzione del Piano Urbanistico Attuativo vigente sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel P.U.A.; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva. Dopo la scadenza della convenzione, oltre agli interventi di cui al quarto comma che precede, sono ammessi gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione nel rispetto degli indici e parametri desunti dal P.R.G. previgente e riportati anche nelle schede relative ai singoli comparti in appendice alle presenti Norme.

<i>Indici e parametri edilizi</i>	
Per i Comparti edilizi previsti nel P.R.G. o convenzionati e/o in corso di attuazione, fino alla data di scadenza della convenzione del Piano Urbanistico Attuativo vigente si fa riferimento agli indici urbanistici e ai parametri edilizi contenuti nel P.U.A. e riportati nelle schede relative ai singoli comparti in appendice alle presenti Norme. Dopo la scadenza della convenzione, oltre agli interventi di cui al quarto comma che precede, sono ammessi gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione nel rispetto di:	
UF max	0,40 mq./mq.
Numero massimo dei piani abitabili fuori terra	2
Q max	35% della SF, o = Q preesistente se superiore
H max	9,50 m, o = H preesistente se superiore
Distanza minima dai confini di proprietà	m.5,00
Distanza minima tra gli edifici	m. 10,00
Distanza minima dalle strade	come indicato in cartografia di progetto di RUE
SP	>= 40%
Visuale libera (rispetto ai confini)	non inferiore a 0,5
SM per i soli interventi NC	600 mq., fatti salvi lotti minimi di dimensioni inferiori, catastalmente definiti alla data di adozione del P.S.C.
Il P.U.A. può essere sottoposto dal presente Piano o dal P.O.C. a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.	

<i>Condizioni e limiti agli interventi</i>
Eventuali condizioni e limiti agli interventi sono riportati nelle schede relative ai singoli comparti in appendice alle presenti Norme

15. *Sub - ambiti A10-F*

*Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere*

Sono destinati a verde privato e consistono in porzioni degli ambiti consolidati non edificate e non edificabili in relazione alla presenza di condizioni morfologiche inidonee (ad. es. forti pendenze) ovvero alla presenza di giardini e/o parchi privati, alberature o visuali di pregio ambientale e paesaggistico. Tali porzioni sono da sistemare e utilizzare come verde privato di pertinenza delle Unità Edilizie circostanti. E' ammessa l'installazione di elementi di arredo e di manufatti accessori (Allegato "Definizioni" alle presenti Norme). Sul patrimonio edilizio esistente sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia a parità di volume e di SUL.

**Articolo 3.13 - Ambiti urbani da riqualificare (Articolo A-11 L.R.20/2000): interventi ammessi al di fuori della programmazione del P.O.C.**

1. Nelle aree comprese negli ambiti A11 inserite nel P.O.C., prima dell'approvazione del P.U.A., e nelle aree comprese negli ambiti A11 in cui non siano previsti interventi nel P.O.C., sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:
  - D = Demolizione
  - MO = Manutenzione Ordinaria
  - MS = Manutenzione Straordinaria
  - RC = Restauro e Risanamento conservativo
  - RE = Ristrutturazione Edilizia
  - CD = Cambio di destinazione d'uso
2. Nelle sole Unità Edilizie ove siano presenti attività manifatturiere e simili (U26, U27 e U31) e fino a che permanga uno di tali usi, sono ammessi, inoltre, interventi di Ampliamento con i seguenti limiti:
  - UF max = 0,50 mq/mq
  - Q max = 50% della SF
3. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel P.O.C. e in assenza di ulteriori previsioni del P.O.C. stesso, sono ammessi interventi edilizi diretti di:
  - RI = Ricostruzione
  - D = Demolizione
  - MO = Manutenzione Ordinaria
  - MS = Manutenzione Straordinaria
  - RC = Restauro e Risanamento conservativo
  - RE = Ristrutturazione Edilizia
  - CD = Cambio di destinazione d'uso
4. In tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Ampliamento, Demolizione e ricostruzione e negli interventi di Nuova edificazione è obbligatorio l'inserimento dell'impianto ascensore in edifici con tre o più livelli abitabili di progetto.
5. Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi negli edifici residenziali è ammesso negli stessi termini di cui al comma 5 dell' [Articolo 3.7 - Disposizioni relative alle altezze dei locali, al recupero sottotetti e ai locali interrati.](#)

**Articolo 3.14 - Ambiti per i nuovi insediamenti (A12): interventi ammessi prima dell'approvazione del Piano Operativo Comunale e interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo**

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani A12 gli interventi sono programmati dal P.O.C. e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. Negli ambiti del territorio comunale assoggettati a P.O.C., sono consentiti, fino all'approvazione dello stesso e fatte salve ulteriori specificazioni eventualmente definite dal P.S.C. per ambiti specifici, previo titolo abilitativo, i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:
  - RI = Ricostruzione
  - D = Demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal P.S.C..
  - MO = Manutenzione Ordinaria
  - MS = Manutenzione Straordinaria
  - RC = Restauro e Risanamento conservativo
  - RE = Ristrutturazione Edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal P.S.C.
  - CD = Cambio di destinazione d'uso
3. Nelle aree comprese negli ambiti A12 inserite nel P.O.C., prima dell'approvazione del P.U.A., e nelle aree comprese negli ambiti A12 in cui non siano previsti interventi nel P.O.C. sono ammessi, per intervento diretto, interventi edilizi di recupero di edifici esistenti:
  - D = Demolizione
  - MO = Manutenzione Ordinaria
  - MS = Manutenzione Straordinaria
  - RC = Restauro e Risanamento conservativo
  - RE = Ristrutturazione Edilizia
  - CD = Cambio di destinazione d'uso
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei P.U.A. approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e fino alla scadenza della relativa convenzione sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del P.U.A.. 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:
  - MO = Manutenzione Ordinaria
  - MS = Manutenzione Straordinaria
  - RC = Restauro e Risanamento conservativo
  - RE = Ristrutturazione Edilizia
  - CD = Cambio di destinazione d'uso
5. In tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Ampliamento, Demolizione e ricostruzione e negli interventi di Nuova Edificazione è obbligatorio l'inserimento dell'impianto ascensore in edifici con tre livelli o più abitabili di progetto (compreso l'eventuale piano seminterrato o interrato abitabile).
6. Gli interventi di nuova costruzione di unità immobiliari od organiche a destinazione terziaria sono ammessi od utilizzando parte della quota del 20% detraibile dai nuovi ambiti produttivi o ricorrendo all'accordo di programma di cui all'articolo 40 della L.R. n.20/2000.

**Articolo 3.15 - Ambiti specializzati per attività produttive (A13): articolazione - destinazioni d'uso e interventi ammessi in generale**

1. Gli ambiti specializzati per attività produttive si articolano in:
  - A13pe: Ambiti specializzati per attività produttive, esistenti (totalmente o prevalentemente edificati);
  - A13pp: Ambiti specializzati per attività produttive, di nuovo insediamento;
  - A13ce: Ambiti specializzati per attività produttive, di tipo commerciale, esistenti

(totalmente o prevalentemente edificati);

- A13cp: Ambiti specializzati per attività produttive, di tipo commerciale, di nuovo insediamento;
- A13te: Ambiti specializzati per attività produttive di tipo terziario (direzionale, turistico, alberghiere), esistenti (totalmente o prevalentemente edificati);
- A13tp: Ambiti specializzati per attività produttive, di tipo terziario (direzionale, turistico, alberghiere), di nuovo insediamento.

2. Negli ambiti specializzati per attività produttive sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- U5 Esercizi commerciali di vicinato
- U6 Medie strutture di vendita
- U 8 Attività commerciali all'ingrosso, mercati, mostre, magazzini, depositi
- U 9 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U 13 Artigianato dei servizi agli automezzi
- U 14 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
- U 20 Attività di parcheggio
- U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 26 Attività manifatturiere industriali
- U 27 Attività manifatturiere industriali del settore agroalimentare
- U 28 Attività manifatturiere artigianali
- U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- U 31 Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica
- U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli e attività artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli del settore agroalimentare
- U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 44 Impianti per l'ambiente di trattamento e smaltimento rifiuti, depuratori
- U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
- U 47 Mobilità veicolare e ponti pubblici o privati soggetti a pedaggio
- U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria
- U 52 Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale, sicurezza, ordine pubblico e protezione civile

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 specificatamente previsti nel P.O.C.:

- U 21 Attività di interesse comune di tipo civile

E' inoltre ammesso l'uso U1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): SUL non superiore al 20% della SUL edificata e comunque non superiore a 200 mq. (l'uso è ammesso in quantità superiore solo se legittimamente preesistente alla data di adozione del R.U.E.). L'utilizzo della possibilità edificatoria per residenza è subordinato alla già rilasciata agibilità strutturale della parte di SUL relativa all'attività in assenza della quale non potrà essere rilasciato il certificato di conformità edilizia della residenza.

3. Interventi ammessi in generale

In tutti gli ambiti A13, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascun sub - ambito, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al P.S.C., sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- NC = Nuova costruzione
- AM = Ampliamento
- RI = Ricostruzione
- D = Demolizione
- MO = Manutenzione Ordinaria

- MS = Manutenzione Straordinaria  
 RC = Restauro e Risanamento conservativo  
 RE = Ristrutturazione Edilizia

Sono ammessi, inoltre, gli interventi di Cambio d'Uso con riferimento agli usi ammessi in ciascun ambito.

**Articolo 3.16 – A13(pe) (Ambiti per attività produttive esistenti, totalmente o prevalentemente edificati): destinazioni d'uso e parametri edilizi**

1. Negli ambiti urbanistici A13(pe) sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- U 8 Attività commerciali all'ingrosso, mercati, mostre, magazzini, depositi
- U 9 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U 13 Artigianato dei servizi agli automezzi
- U 14 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
- U 20 Attività di parcheggio
- U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 26 Attività manifatturiere industriali
- U 27 Attività manifatturiere industriali del settore agroalimentare
- U 28 Attività manifatturiere artigianali
- U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- U 31 Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica
- U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli e attività artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli del settore agroalimentare
- U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 44 Impianti per l'ambiente di trattamento e smaltimento rifiuti, depuratori
- U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
- U 47 Mobilità veicolare e ponti pubblici o privati soggetti a pedaggio
- U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria
- U 52 Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale, sicurezza, ordine pubblico e protezione civile

Sono inoltre consentiti:

- U 5 Esercizi commerciali di vicinato non alimentari, nella misura massima del 15% della SUL complessiva del fabbricato esistente cui è annesso, fino ad un massimo di mq. 150 di SV, in fabbricato esistente, e con un minimo concedibile fino a mq. 60.

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 specificatamente previsti nel POC (nella misura massima del 30% del totale della SUL complessiva realizzabile):

- U 3 Attività terziarie specializzate
- U 21 Attività di interesse comune di tipo civile

E' inoltre ammesso l'uso U 1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): SUL non superiore al 20% della SUL edificata e comunque non superiore a 200 mq.. L'uso U 1 è ammesso in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente.

L'utilizzo della possibilità edificatoria per residenza è subordinato alla già rilasciata agibilità strutturale della parte di SUL relativa all'attività in assenza della quale non potrà essere rilasciato il certificato di conformità edilizia della residenza..

L'uso U 40 (Attività ricettive alberghiere) può essere ammesso previo inserimento nel POC.

2. Negli ambiti A13(pe) gli interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e riuso edilizio, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti

tecnologici sono attuati attraverso intervento edilizio diretto.

3. L'ambito A13(pe) è articolato nella cartografia del RUE in tre sub - ambiti:
  - A13(pe1) Sub - ambiti consolidati saturi (comma 5 seguente)
  - A13(pe2) Sub - ambiti esistenti da completare (comma 6 seguente)
  - A13(pe3) Sub - ambiti soggetti a piano particolareggiato vigente all'epoca dell'adozione del PSC (comma 7 seguente).
4. Nell'ambito produttivo in territorio rurale possono essere insediate attività artigianali di riparazione veicoli agricoli con  $U_f = 0,50 \text{ mq./mq.}$ .

6. Sub - ambiti consolidati saturi A13(pe1)

<i>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</i>
Nei sub-ambiti consolidati saturi A13(pe1) gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali .

<i>Usi e categorie d'intervento ammessi</i>
Sono ammessi esclusivamente gli usi elencati al comma 1 del presente articolo, anche negli interventi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente dagli usi preesistenti negli edifici da demolire.
Sono ammessi gli interventi di:
RI = Ricostruzione
D = Demolizione
MO = Manutenzione Ordinaria
MS = Manutenzione Straordinaria
RC = Restauro e Risanamento conservativo
RE = Ristrutturazione Edilizia
CD = Cambio d'uso

<i>Indici e parametri edilizi</i>	
I parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:	
UF max	0,65 mq./mq. solo per interventi di ampliamento di edifici esistenti, nel quadro di un progetto di qualificazione dell'area interessata dall'intervento, a cui è associata una convenzione che definisce le condizioni di partecipazione al programma di qualificazione dell'ambito, come stabilito dal PSC; lo stesso indice massimo può essere utilizzato da interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano accorpamenti di lotti contigui ai fini della riorganizzazione funzionale di un'unica struttura aziendale;
	0,60 mq./mq. per interventi di demolizione, ristrutturazione edilizia e ricostruzione
Q max	Q esistente in caso di ristrutturazione e riuso dell'esistente
	60% SF in caso di ampliamento (65% conteggiando le tettoie aperte che consentano le manovre dei mezzi)
	50% della SF in caso di demolizione e ricostruzione
H max di ciascun fronte	10,50 mt.
Distanza minima dai confini di proprietà	m.5,00
Distanza minima tra gli edifici	m. 10,00
Distanza minima dalle strade	come indicato in cartografia di progetto di RUE
SP	Non è ammesso l'incremento di superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione esistente all'epoca di adozione del PSC,
Visuale libera (rispetto ai confini)	non inferiore a 0,5
SM per i soli interventi NC	600 mq., fatti salvi lotti minimi di dimensioni inferiori, catastalmente definiti alla data di adozione del P.S.C.

*Condizioni e limiti agli interventi*

Gli interventi edilizi che comportano incremento della SUL sono soggetti:

- a) alla condizione della corresponsione del contributo D + S nella misura definita dall'Amministrazione Comunale;
- b) alle altre condizioni (realizzazione opere, partecipazione a programmi di riqualificazione e adeguamento delle reti infrastrutturali) che l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere

6. Sub - ambiti consolidati esistenti da completare A13(pe2)

<i>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</i>
<p>Nei sub-ambiti consolidati saturi A13(pe2) gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.</p> <p>Nei sub - ambiti da completare A13(pe2) gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo secondo criteri di corretto inserimento funzionale e, in particolare, attraverso opere di urbanizzazione specifiche e generali.</p>

<i>Usi e categorie d'intervento ammessi</i>
<p>Sono ammessi esclusivamente gli usi elencati al comma 1 del presente articolo, anche negli interventi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente dagli usi preesistenti negli edifici da demolire. Sono ammesse le categorie d'intervento di cui al comma 4 del presente articolo.</p> <p>Sono ammessi gli interventi di:</p> <p>NC = Nuova costruzione            AM = Ampliamento            RI = Ricostruzione            D = Demolizione            MO = Manutenzione Ordinaria            MS = Manutenzione Straordinaria            RC = Restauro e Risanamento conservativo            RE = Ristrutturazione Edilizia            CD = Cambio di destinazione d'uso</p>

<i>Indici e parametri edilizi</i>	
I parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:	
UF max	0,60 mq./mq.
	0,60 mq./mq. per interventi di demolizione, ristrutturazione edilizia e ricostruzione
Q max	Q esistente in caso di ristrutturazione e riuso dell'esistente
	60% SF in caso di ampliamento (65% conteggiando le tettoie aperte che consentano le manovre dei mezzi)
	50% della SF in caso di demolizione e ricostruzione
H max di ciascun fronte	10,50 mt.
Distanza minima dai confini di proprietà	m.5,00
Distanza minima tra gli edifici	m. 10,00
Distanza minima dalle strade	come indicato in cartografia di progetto di RUE
SP	$\geq \square 40\%$
Visuale libera (rispetto ai confini)	non inferiore a 0,5
SM per i soli interventi NC	600 mq., fatti salvi lotti minimi di dimensioni inferiori, catastalmente definiti alla data di adozione del P.S.C.

### *Condizioni e limiti agli interventi*

Nei sub - ambiti consolidati da completare A13(pe2) gli interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano accorpamenti di lotti contigui ai fini della riorganizzazione funzionale di un'unica struttura aziendale possono raggiungere i parametri massimi di:

- UF max = 0,65 mq./mq.
- Qmax = 60% della SF (65% conteggiando le tettoie aperte che consentano le manovre dei mezzi);
- H max = 10,50 mt. (o H = H esistente).

Tali indici possono essere calcolati con riferimento all'intera superficie aziendale anche se costituita da lotti contigui con diversa distribuzione delle parti nei lotti interessati. A tal fine l'area interessata dall'intervento deve essere asservita con atto registrato.

Gli interventi edilizi che comportano incremento della SUL sono soggetti:

- a) alla condizione della corresponsione del contributo D + S nella misura definita dall'Amministrazione Comunale con apposito atto;
- b) alle altre condizioni (realizzazione opere, partecipazione a programmi di riqualificazione e adeguamento delle reti infrastrutturali) che l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere

7. *Sub - ambiti consolidati soggetti a piano particolareggiato vigente all'epoca dell'adozione del PSC A13(pe3)*

*Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere*

Nei sub-ambiti consolidati saturi A13(pe3) perimetrati nella cartografia del RUE, con convenzioni in essere alla stessa data, si conservano la disciplina particolareggiata in vigore ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione. Sono previsti anche ambiti produttivi in territorio rurale interessati da insediamenti produttivi artigianali di diversa natura.

*Usi e categorie d'intervento ammessi*

Per i comparti non ancora attuati, fino alla data di scadenza della convenzione relativa all'intervento diretto nel comparto e, comunque, per i comparti previsti nel P.R.G. all'epoca di adozione del P.S.C., sono ammessi tutti i tipi di intervento nel rispetto dei limiti, delle prescrizioni, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura contenute nelle N.T.A. del P.R.G. previgente; l'intervento può essere sottoposto a varianti a condizione che esse non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva. Per i Comparti edilizi in corso di attuazione, fino alla data di scadenza della convenzione del Piano Urbanistico Attuativo vigente sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel P.U.A.; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva. Dopo la scadenza della convenzione, oltre agli interventi di cui al quarto comma che precede, sono ammessi gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione nel rispetto degli indici riportati al presente comma. I parametri desunti dal P.R.G. previgente sono riportati anche nelle schede relative ai singoli comparti in appendice alle presenti Norme.

*Indici e parametri edilizi*

Per i Comparti edilizi previsti nel P.R.G. o convenzionati e/o in corso di attuazione, fino alla data di scadenza della convenzione del Piano Urbanistico Attuativo vigente si fa riferimento agli indici urbanistici e ai parametri edilizi contenuti nel P.U.A. e riportati nelle schede relative ai singoli comparti in appendice alle presenti Norme. Negli ambiti produttivi in territorio rurale interessati da insediamenti produttivi artigianali di diversa natura gli interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e riuso edilizio, ampliamento e nuova edificazione, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici sono attuati attraverso intervento edilizio diretto.

*Condizioni e limiti agli interventi*

Eventuali condizioni e limiti agli interventi sono riportati nelle schede relative ai singoli comparti in appendice alle presenti Norme. Nei sub-ambiti consolidati saturi A13(pe3) perimetrati nella cartografia del RUE, con convenzioni in essere alla stessa data, si conservano la disciplina particolareggiata in vigore ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione. Dopo tale scadenza, per le parti attuate e non attuate, si applica la disciplina definita dal RUE per i sub-ambiti da completare A13(pe2)

### **Articolo 3.17 – A13(pp) (Ambiti per nuovi insediamenti produttivi di progetto): destinazioni d'uso e parametri edilizi**

1. Negli ambiti A13(pp) i tipi d'uso previsti e ammessi sono, salvo precisazioni e specificazioni del POC, i seguenti:
  - U 8 Mercati, mostre, magazzini, depositi
  - U 9 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
  - U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
  - U 13 Artigianato dei servizi agli automezzi
  - U 14 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
  - U 20 Attività di parcheggio
  - U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
  - U 26 Attività manifatturiere industriali
  - U 27 Attività manifatturiere industriali del settore agroalimentare
  - U 28 Attività manifatturiere artigianali
  - U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
  - U 31 Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica
  - U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli e attività artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli del settore agroalimentare
  - U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
  - U 44 Impianti per l'ambiente di trattamento e smaltimento rifiuti, depuratori
  - U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
  - U 47 Mobilità veicolare e ponti pubblici o privati soggetti a pedaggio
  - U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
  - U 49 Parcheggi pubblici in sede propria
  - U 52 Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale, sicurezza, ordine pubblico e protezione civile

In tali ambiti dovranno collocarsi anche gli impianti agro - alimentari, poiché aventi carattere produttivo previa verifica e mitigazione degli impatti prodotti (aria, acqua, suolo).

2. Negli ambiti A13(pp) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, sulla base delle prescrizioni e delle direttive contenute nella Scheda normativa relativa all'Ambito specializzato per attività produttive allegata alle norme del PSC.
3. 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 (Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia) e interventi di Demolizione; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti.
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti delle zone A13.
5. 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, Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.
6. Dopo la scadenza della convenzione del PUA approvato, qualora le opere di urbanizzazione non siano state completate e cedute al Comune, sono ammessi solo gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione. Quando le opere di urbanizzazione siano state completate e cedute al Comune sono ammessi, inoltre, gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Demolizione con ricostruzione nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:
  - UF max = 0,60 mq/mq
  - Q max = 50% della SF

– H max = 10,50 mt..

**Articolo 3.18 – A13(ce) (Ambiti per attività commerciali esistenti, totalmente o prevalentemente edificati): destinazioni d'uso e parametri edilizi**

1. Negli ambiti urbanistici A13(ce) sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- U 5 Esercizi commerciali di vicinato
- U 6 Medie strutture di vendita al dettaglio (quando indicato specificamente)
- U 7 Grandi strutture di vendita (quando indicato specificamente),
- U 8 Attività commerciali all'ingrosso, mercati, mostre, magazzini, depositi
- U 10 Pubblici esercizi
- U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli e attività artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli del settore agroalimentare
- U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 44 Impianti per l'ambiente di trattamento e smaltimento rifiuti, depuratori
- U 52 Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale, sicurezza, ordine pubblico e protezione civile.

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:

- U 9 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- U 21 Attività di interesse comune di tipo civile

2. Sono ammessi, nelle strutture esistenti, a parità di volume complessivo, interventi di riorganizzazione interna degli spazi commerciali, anche attraverso frazionamenti, accorpamenti e nuova distribuzione delle superfici di vendita e degli spazi accessori. La disciplina delle relative autorizzazioni è definita dalla L.R. 14/98, dai Criteri comunali per l'autorizzazione delle piccole e medie strutture di vendita e dai Criteri regionali per l'autorizzazione delle Grandi strutture di vendita.
3. E', inoltre, ammesso l'uso U 1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): SUL non superiore al 20 % della SUL edificata e comunque non superiore a 200 mq.. L'uso U 1 è ammesso in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente.
4. L'utilizzo della possibilità edificatoria per residenza è subordinato alla già rilasciata agibilità strutturale della parte di SUL relativa all'attività in assenza della quale non potrà essere rilasciato il certificato di conformità edilizia della residenza.
5. L'ambito A13(ce) è articolato nella cartografia del RUE in tre sub - ambiti:
- a) A13(ce1) Sub - ambiti consolidati saturi (comma 6 seguente)
  - b) A13(ce2) Sub - ambiti esistenti da completare (comma 7 seguente)
  - c) A13(ce3) Sub - ambiti soggetti a piano particolareggiato vigente all'epoca dell'adozione del PSC (comma 8 seguente).

7. Sub - ambiti consolidati saturi A13(ce1)

<i>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</i>
Nei sub - ambiti consolidati saturi A13(ce1) gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.

<i>Usi e categorie d'intervento ammessi</i>
Sono ammessi esclusivamente gli usi elencati ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo, anche negli interventi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente dagli usi preesistenti negli edifici da demolire.
Sono ammessi gli interventi di:
AM = Ampliamento
RI = Ricostruzione
D = Demolizione
MO = Manutenzione Ordinaria
MS = Manutenzione Straordinaria
RC = Restauro e Risanamento conservativo
RE = Ristrutturazione Edilizia
CD = Cambio di destinazione d'uso

<i>Indici e parametri edilizi</i>	
I parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:	
UF max	0,65 mq./mq. solo per interventi di ampliamento di edifici esistenti; lo stesso indice massimo può essere utilizzato per interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano accorpamenti di lotti contigui ai fini della riorganizzazione funzionale di un'unica struttura aziendale
	0,60 mq./mq. per interventi di demolizione, ristrutturazione edilizia e ricostruzione
Q max	Q esistente in caso di ristrutturazione e riuso dell'esistente
	60% SF in caso di ampliamento (65% conteggiando le tettoie aperte che consentano le manovre dei mezzi)
	50% della SF in caso di demolizione e ricostruzione
H max di ciascun fronte	10,50 mt.
Distanza minima dai confini di proprietà	m.5,00
Distanza minima tra gli edifici	m. 10,00
Distanza minima dalle strade	come indicato in cartografia di progetto di RUE
SP	Non è ammesso l'incremento di superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione esistente all'epoca di adozione del PSC, fatte salve situazioni in cui tale incremento è indispensabile per realizzare la superficie consentita dalle norme del PSC
Visuale libera (rispetto ai confini)	non inferiore a 0,5
SM per i soli interventi NC	600 mq., fatti salvi lotti minimi di dimensioni inferiori, catastalmente definiti alla data di adozione del P.S.C.

*Condizioni e limiti agli interventi*

Gli interventi edilizi che comportano incremento della SUL sono soggetti:

- a) alla condizione della corresponsione del contributo D + S nella misura definita dall'Amministrazione Comunale con apposito atto;
- b) alle altre condizioni (realizzazione opere, partecipazione a programmi di riqualificazione e adeguamento delle reti infrastrutturali) che l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere

8. *Sub - ambiti consolidati esistenti da completare A13(ce2)*

<i>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</i>
<p>Nei sub - ambiti consolidati esistenti da completare A13(ce2) gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.</p> <p>Nei sub - ambiti da completare A13(ce2) gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo, secondo criteri di corretto inserimento funzionale e, in particolare, attraverso opere di urbanizzazione specifiche e generali.</p>

<i>Usi e categorie d'intervento ammessi</i>																											
<p>Sono ammessi esclusivamente gli usi elencati ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo, anche negli interventi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente dagli usi preesistenti negli edifici da demolire.</p>																											
<p>Sono ammessi gli interventi di:</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>NC</td><td>=</td><td>Nuova costruzione</td></tr> <tr><td>AM</td><td>=</td><td>Ampliamento</td></tr> <tr><td>RI</td><td>=</td><td>Ricostruzione</td></tr> <tr><td>D</td><td>=</td><td>Demolizione</td></tr> <tr><td>MO</td><td>=</td><td>Manutenzione Ordinaria</td></tr> <tr><td>MS</td><td>=</td><td>Manutenzione Straordinaria</td></tr> <tr><td>RC</td><td>=</td><td>Restauro e Risanamento conservativo</td></tr> <tr><td>RE</td><td>=</td><td>Ristrutturazione Edilizia</td></tr> <tr><td>CD</td><td>=</td><td>Cambio di destinazione d'uso</td></tr> </table>	NC	=	Nuova costruzione	AM	=	Ampliamento	RI	=	Ricostruzione	D	=	Demolizione	MO	=	Manutenzione Ordinaria	MS	=	Manutenzione Straordinaria	RC	=	Restauro e Risanamento conservativo	RE	=	Ristrutturazione Edilizia	CD	=	Cambio di destinazione d'uso
NC	=	Nuova costruzione																									
AM	=	Ampliamento																									
RI	=	Ricostruzione																									
D	=	Demolizione																									
MO	=	Manutenzione Ordinaria																									
MS	=	Manutenzione Straordinaria																									
RC	=	Restauro e Risanamento conservativo																									
RE	=	Ristrutturazione Edilizia																									
CD	=	Cambio di destinazione d'uso																									

<i>Indici e parametri edilizi</i>	
I parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:	
UF max	
interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione	0,60 mq./mq.
interventi di nuova edificazione nei lotti liberi sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo	0,60 mq./mq.
interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano accorpamenti di lotti contigui ai fini della riorganizzazione funzionale di un'unica struttura aziendale	0,65 mq./mq.
Q max	
interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione	Q esistente in caso di ristrutturazione e riuso dell'esistente
	60% SF in caso di ampliamento (65% conteggiando le tettoie aperte che consentano le manovre dei mezzi)
	50% della SF in caso di demolizione e ricostruzione
interventi di nuova edificazione nei lotti liberi sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo	50% della SF
interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano accorpamenti di lotti contigui ai fini della riorganizzazione funzionale di un'unica struttura aziendale	60% della SF (65% conteggiando le tettoie aperte che consentano le manovre dei mezzi)
H max di ciascun fronte	10,50 mt.

Distanza minima dai confini di proprietà	m.5,00
Distanza minima tra gli edifici	m. 10,00
Distanza minima dalle strade	come indicato in cartografia di progetto di RUE
SP	$\geq \square 40\%$
Visuale libera (rispetto ai confini)	non inferiore a 0,5
SM per i soli interventi NC	600 mq., fatti salvi lotti minimi di dimensioni inferiori, catastalmente definiti alla data di adozione del P.S.C.

<i>Condizioni e limiti agli interventi</i>	
<p>Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano accorpamenti di lotti contigui ai fini della riorganizzazione funzionale di un'unica struttura aziendale gli indici suddetti possono essere calcolati con riferimento all'intera superficie aziendale, anche se costituita da lotti contigui con diversa distribuzione delle parti nei lotti interessati. A tal fine l'area interessata dall'intervento deve essere asservita con atto registrato.</p> <p>Gli interventi edilizi che comportano incremento della SUL sono soggetti:</p> <p>a) alla condizione della corresponsione del contributo D + S nella misura definita dall'Amministrazione Comunale con apposito atto;</p> <p>b) alle altre condizioni (realizzazione opere, partecipazione a programmi di riqualificazione e adeguamento delle reti infrastrutturali) che l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere</p>	

8. *Sub - ambiti consolidati soggetti a piano particolareggiato vigente all'epoca dell'adozione del PSC A13(ce3)*

*Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere*

Nei sub-ambiti consolidati saturi A13(ce3) perimetrati nella cartografia del RUE, con convenzioni in essere alla stessa data, si conservano la disciplina particolareggiata in vigore ed i contenuti convenzionali in essere, fino e dopo la scadenza della convenzione.

*Usi e categorie d'intervento ammessi*

Per i comparti non ancora attuati, fino alla data di scadenza della convenzione relativa all'intervento diretto nel comparto e, comunque, per i comparti previsti nel P.R.G. all'epoca di adozione del P.S.C., sono ammessi tutti i tipi di intervento nel rispetto dei limiti, delle prescrizioni, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura contenute nelle N.T.A. del P.R.G. previgente; l'intervento può essere sottoposto a varianti a condizione che esse non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva. Per i Comparti edilizi in corso di attuazione, fino alla data di scadenza della convenzione del Piano Urbanistico Attuativo vigente sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel P.U.A.; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva. Dopo la scadenza della convenzione, oltre agli interventi di cui al quarto comma che precede, sono ammessi gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione nel rispetto degli indici riportati al presente comma. I parametri desunti dal P.R.G. previgente sono riportati anche nelle schede relative ai singoli comparti in appendice alle presenti Norme.

*Indici e parametri edilizi*

Per i Comparti edilizi previsti nel P.R.G. o convenzionati e/o in corso di attuazione, fino alla data di scadenza della convenzione del Piano Urbanistico Attuativo vigente si fa riferimento agli indici urbanistici e ai parametri edilizi contenuti nel P.U.A. e riportati nelle schede relative ai singoli comparti in appendice alle presenti Norme.

*Condizioni e limiti agli interventi*

Eventuali condizioni e limiti agli interventi sono riportati nelle schede relative ai singoli comparti in appendice alle presenti Norme. Nei sub-ambiti consolidati saturi A13(ce3) perimetrati nella cartografia del RUE, con convenzioni in essere alla stessa data, si conservano la disciplina particolareggiata in vigore ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione. Dopo tale scadenza, per le parti attuate e non attuate, si applica la disciplina definita dal RUE per i sub-ambiti da completare A13(ce2)

**Articolo 3.19 – A13(cp) (Ambiti per nuovi insediamenti commerciali di progetto): destinazioni d'uso e parametri edilizi**

1. Negli ambiti A13(cp) i tipi d'uso previsti e ammessi, salvo precisazioni e specificazioni del POC, sono o seguenti:
  - U 5 Esercizi commerciali di vicinato
  - U 6 Medie strutture di vendita al dettaglio (quando indicato specificamente)
  - U 7 Grandi strutture di vendita (quando indicato specificamente),
  - U 8 Attività commerciali all'ingrosso, mercati, mostre, magazzini, depositi
  - U 10 Pubblici esercizi
  - U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
  - U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli e attività artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli del settore agroalimentare
  - U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
  - U 44 Impianti per l'ambiente di trattamento e smaltimento rifiuti, depuratori
  - U 52 Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale, sicurezza, ordine pubblico e protezione civile.
2. Negli ambiti A13(cp) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, sulla base delle prescrizioni e delle direttive contenute nella Scheda normativa relativa all'Ambito specializzato per attività produttive allegata alle norme del PSC.
3. 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 (Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia) e interventi di Demolizione; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti.
4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti delle zone A13.
5. 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, Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.
6. Dopo la scadenza della convenzione del PUA approvato, qualora le opere di urbanizzazione non siano state completate e cedute al Comune, sono ammessi solo gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione. Quando le opere di urbanizzazione siano state completate e cedute al Comune sono ammessi, inoltre, gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Demolizione con ricostruzione nel rispetto dei medesimi parametri edilizi delle zone A13(ce):
  - UF max = 0,60 mq/mq
  - Q max = 50% della SF
  - H max = 10,50 mt..

**Articolo 3.20 – A13(te) (Ambiti per attività terziarie esistenti, totalmente o prevalentemente edificati): destinazioni d'uso e parametri edilizi**

1. Negli ambiti urbanistici A13(te) sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- U 1 Residenza
- U 3 Attività terziarie specializzate.
- U 4 Attività espositive, fieristiche e congressuali.
- U 10 Pubblici esercizi
- U 15 Studi professionali e piccoli uffici in genere
- U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 19 Attività sanitarie
- U 20 Attività di parcheggio
- U 21 Attività di interesse comune di tipo civile
- U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso
- U 24 Aree a verde e a parco per attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 40.1 Attività ricettive alberghiere
- U 41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
- U 42 Campeggi e villaggi turistici
- U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U 47 Mobilità veicolare
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria
- U 50 Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili
- U 52 Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale, sicurezza, ordine pubblico e protezione civile
- U 54 Opere per la tutela idrogeologica

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:

- U 9 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
2. E', inoltre, ammesso l'uso U 1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): SUL non superiore al 20 % della SUL edificata e comunque non superiore a 200 mq.. L'uso U 1 è ammesso in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente. L'utilizzo della possibilità edificatoria per residenza è subordinato alla già rilasciata agibilità strutturale della parte di SUL relativa all'attività in assenza della quale non potrà essere rilasciato il certificato di conformità edilizia della residenza.
3. Per gli interventi con modifica delle destinazioni d'uso da ricettiva turistica a residenza, la destinazione residenziale è ammessa nella misura massima del 50% della SUL complessiva e la dimensione minima degli alloggi è fissata in 75 mq di SU Lorda. Alloggi mono o bilocali sono ammessi nella misura massima del 50% della SUL complessiva e con una SU pari ad almeno 28 e 38 mq.
4. L'ambito A13(te) è articolato nella cartografia del RUE in tre sub - ambiti:
- A13(te1) Sub - ambiti consolidati saturi (comma 5 seguente)
  - A13(te2) Sub - ambiti esistenti da completare (comma 6 seguente)
  - A13(te3) Sub - ambiti soggetti a piano particolareggiato vigente all'epoca dell'adozione del PSC (comma 7 seguente).

9. Sub - ambiti consolidati saturi A13(te1)

<i>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</i>
Nei sub - ambiti consolidati saturi A13(te1) gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.

<i>Usi e categorie d'intervento ammessi</i>
Sono ammessi esclusivamente gli usi elencati ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo, anche negli interventi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente dagli usi preesistenti negli edifici da demolire.
Sono ammessi gli interventi di:
AM = Ampliamento
RI = Ricostruzione
D = Demolizione
MO = Manutenzione Ordinaria
MS = Manutenzione Straordinaria
RC = Restauro e Risanamento conservativo
RE = Ristrutturazione Edilizia
CD = Cambio di destinazione d'uso

<i>Indici e parametri edilizi</i>	
I parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:	
UF max	0,80 mq./mq. solo per interventi di ampliamento di edifici esistenti; lo stesso indice massimo può essere utilizzato per interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano accorpamenti di lotti contigui ai fini della riorganizzazione funzionale di un'unica struttura aziendale.
Q max	Q esistente in caso di ristrutturazione e riuso dell'esistente
	60% SF in caso di ampliamento
	50% della SF in caso di demolizione e ricostruzione
H max di ciascun fronte	10,50 mt.
Distanza minima dai confini di proprietà	m.5,00
Distanza minima tra gli edifici	m. 10,00
Distanza minima dalle strade	come indicato in cartografia di progetto di RUE
SP	Non è ammesso l'incremento di superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione esistente all'epoca di adozione del PSC, fatte salve situazioni in cui tale incremento è indispensabile per realizzare la superficie consentita dalle norme del PSC
Visuale libera (rispetto ai confini)	non inferiore a 0,5
SM per i soli interventi NC	1500 mq., fatti salvi lotti minimi di dimensioni inferiori, catastalmente definiti alla data di adozione del P.S.C.

*Condizioni e limiti agli interventi*

Gli interventi edilizi che comportano incremento della SUL sono soggetti:

- b) alla condizione della corresponsione del contributo D + S nella misura definita dall'Amministrazione Comunale con apposito atto;
- b) alle altre condizioni (realizzazione opere, partecipazione a programmi di riqualificazione e adeguamento delle reti infrastrutturali) che l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere

10. Sub - ambiti consolidati esistenti da completare A13(te2)

<i>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</i>
<p>Nei sub - ambiti consolidati esistenti da completare A13(te2) gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.</p> <p>Nei sub - ambiti da completare A13(te2) gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo, secondo criteri di corretto inserimento funzionale e, in particolare, attraverso opere di urbanizzazione specifiche e generali.</p>

<i>Usi e categorie d'intervento ammessi</i>																											
<p>Sono ammessi esclusivamente gli usi elencati ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo, anche negli interventi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente dagli usi preesistenti negli edifici da demolire.</p>																											
<p>Sono ammessi gli interventi di:</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>NC</td><td>=</td><td>Nuova costruzione</td></tr> <tr><td>AM</td><td>=</td><td>Ampliamento</td></tr> <tr><td>RI</td><td>=</td><td>Ricostruzione</td></tr> <tr><td>D</td><td>=</td><td>Demolizione</td></tr> <tr><td>MO</td><td>=</td><td>Manutenzione Ordinaria</td></tr> <tr><td>MS</td><td>=</td><td>Manutenzione Straordinaria</td></tr> <tr><td>RC</td><td>=</td><td>Restauro e Risanamento conservativo</td></tr> <tr><td>RE</td><td>=</td><td>Ristrutturazione Edilizia</td></tr> <tr><td>CD</td><td>=</td><td>Cambio di destinazione d'uso</td></tr> </table>	NC	=	Nuova costruzione	AM	=	Ampliamento	RI	=	Ricostruzione	D	=	Demolizione	MO	=	Manutenzione Ordinaria	MS	=	Manutenzione Straordinaria	RC	=	Restauro e Risanamento conservativo	RE	=	Ristrutturazione Edilizia	CD	=	Cambio di destinazione d'uso
NC	=	Nuova costruzione																									
AM	=	Ampliamento																									
RI	=	Ricostruzione																									
D	=	Demolizione																									
MO	=	Manutenzione Ordinaria																									
MS	=	Manutenzione Straordinaria																									
RC	=	Restauro e Risanamento conservativo																									
RE	=	Ristrutturazione Edilizia																									
CD	=	Cambio di destinazione d'uso																									

<i>Indici e parametri edilizi</i>	
I parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:	
UF max	
interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione	0,80 mq./mq.
interventi di nuova edificazione nei lotti liberi sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo	0,80 mq./mq.
interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano accorpamenti di lotti contigui ai fini della riorganizzazione funzionale di un'unica struttura aziendale	0,80 mq./mq.
Q max	
interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione	Q esistente in caso di ristrutturazione e riuso dell'esistente
	60% SF in caso di ampliamento (65% conteggiando le tettoie aperte che consentano le manovre dei mezzi)
	50% della SF in caso di demolizione e ricostruzione
interventi di nuova edificazione nei lotti liberi sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo	50% della SF
interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano accorpamenti di lotti contigui ai fini della riorganizzazione funzionale di un'unica struttura aziendale	60% della SF (65% conteggiando le tettoie aperte che consentano le manovre dei mezzi)

H max di ciascun fronte	10,50 mt.
Distanza minima dai confini di proprietà	m.5,00
Distanza minima tra gli edifici	m. 10,00
Distanza minima dalle strade	come indicato in cartografia di progetto di RUE
SP	$\geq \square 40\%$
Visuale libera (rispetto ai confini)	non inferiore a 0,5
SM per i soli interventi NC	600 mq., fatti salvi lotti minimi di dimensioni inferiori, catastalmente definiti alla data di adozione del P.S.C.

<i>Condizioni e limiti agli interventi</i>	
<p>Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano accorpamenti di lotti contigui ai fini della riorganizzazione funzionale di un'unica struttura aziendale gli indici suddetti possono essere calcolati con riferimento all'intera superficie aziendale, anche se costituita da lotti contigui con diversa distribuzione delle parti nei lotti interessati. A tal fine l'area interessata dall'intervento deve essere asservita con atto registrato.</p> <p>Gli interventi edilizi che comportano incremento della SUL sono soggetti:</p> <p>a) alla condizione della corresponsione del contributo D + S nella misura definita dall'Amministrazione Comunale con apposito atto;</p> <p>b) alle altre condizioni (realizzazione opere, partecipazione a programmi di riqualificazione e adeguamento delle reti infrastrutturali) che l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere</p>	

9. *Sub - ambiti consolidati soggetti a piano particolareggiato vigente all'epoca dell'adozione del PSC A13(te3)*

*Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere*

Nei sub-ambiti consolidati saturi A13(te3) perimetrati nella cartografia del RUE, con convenzioni in essere alla stessa data, si conservano la disciplina particolareggiata in vigore ed i contenuti convenzionali in essere, fino e dopo la scadenza della convenzione.

*Usi e categorie d'intervento ammessi*

Per i comparti non ancora attuati, fino alla data di scadenza della convenzione relativa all'intervento diretto nel comparto e, comunque, per i comparti previsti nel P.R.G. all'epoca di adozione del P.S.C., sono ammessi tutti i tipi di intervento nel rispetto dei limiti, delle prescrizioni, dei parametri dimensionali e delle relative modalità di misura contenute nelle N.T.A. del P.R.G. previgente; l'intervento può essere sottoposto a varianti a condizione che esse non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva. Per i Comparti edilizi in corso di attuazione, fino alla data di scadenza della convenzione del Piano Urbanistico Attuativo vigente sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel P.U.A.; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva. Dopo la scadenza della convenzione, oltre agli interventi di cui al quarto comma che precede, sono ammessi gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione nel rispetto degli indici riportati al presente comma. I parametri desunti dal P.R.G. previgente sono riportati anche nelle schede relative ai singoli comparti in appendice alle presenti Norme.

*Indici e parametri edilizi*

Per i Comparti edilizi previsti nel P.R.G. o convenzionati e/o in corso di attuazione, fino alla data di scadenza della convenzione del Piano Urbanistico Attuativo vigente si fa riferimento agli indici urbanistici e ai parametri edilizi contenuti nel P.U.A. e riportati nelle schede relative ai singoli comparti in appendice alle presenti Norme.

*Condizioni e limiti agli interventi*

Eventuali condizioni e limiti agli interventi sono riportati nelle schede relative ai singoli comparti in appendice alle presenti Norme. Nei sub-ambiti consolidati saturi A13(te3) perimetrati nella cartografia del RUE, con convenzioni in essere alla stessa data, si conservano la disciplina particolareggiata in vigore ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione. Dopo tale scadenza, per le parti attuate e non attuate, si applica la disciplina definita dal RUE per i sub-ambiti da completare A13(te2)

### **Articolo 3.21 – A13(tp) (Ambiti per nuovi insediamenti terziari di progetto): destinazioni d'uso e parametri edilizi**

1. Negli ambiti A13(tp) i tipi d'uso previsti e ammessi, salvo precisazioni e specificazioni del POC, sono i seguenti:

- U 1       Residenza
- U 3       Attività terziarie specializzate.
- U 4       Attività espositive, fieristiche e congressuali.
- U 10      Pubblici esercizi
- U 15      Studi professionali e piccoli uffici in genere
- U 16      Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 19      Attività sanitarie
- U 20      Attività di parcheggio
- U 21      Attività di interesse comune di tipo civile
- U 22      Attività di interesse comune di tipo religioso
- U 24      Aree a verde e a parco per attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 40.1    Attività ricettive alberghiere
- U 41      Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
- U 42      Campeggi e villaggi turistici
- U 43      Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 46      Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U 47      Mobilità veicolare
- U 49      Parcheggi pubblici in sede propria
- U 50      Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili
- U 52      Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale, sicurezza, ordine pubblico e protezione civile
- U 54      Opere per la tutela idrogeologica

Negli ambiti A13(tp) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, sulla base delle prescrizioni e delle direttive contenute nella Scheda normativa relativa all'Ambito specializzato per attività produttive allegata alle norme del PSC.

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 (Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia) e interventi di Demolizione; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti.
3. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti delle zone A13.
4. 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, Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.
5. Dopo la scadenza della convenzione del PUA approvato, qualora le opere di urbanizzazione non siano state completate e cedute al Comune, sono ammessi solo gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione. Quando le opere di urbanizzazione siano state completate e cedute al Comune sono ammessi, inoltre, gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Demolizione con ricostruzione nel rispetto dei medesimi parametri edilizi delle zone A13(te):
  - UF max = 0,80 mq/mq
  - Q max = 50% della SF

- H max = 10,50 mt..

## CAPO 3.C – TERRITORIO RURALE – NORME GENERALI

### Articolo 3.22 - Usi previsti e consentiti

1. Nel territorio rurale, oltre alle funzioni agricole propriamente dette, vale a dire gli usi:

- U 32 Residenza agricola
- U 33 Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature (compresi fienili e magazzini a supporto dell'azienda zootecnica ed immobili per l'esercizio e noleggio di macchine agricole)
- U 34 Attività zootecniche industriali intensive e aziendali
- U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli e attività artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli del settore agroalimentare
- U 36 Coltivazioni in serre fisse
- U 37 Attività agrituristiche
- U 39 Allevamenti speciali e attività di custodia di animali

sono ammissibili, nel rispetto delle condizioni prescritte nel P.S.C. e specificate nel R.U.E., i seguenti usi:

- U 9 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 17 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 18 Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nelle precedenti categorie U16 e U17
- U 24 Aree a verde e a parco per attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 29 Attività estrattive
- U 38 Foresterie aziendali
- U 40.2 Turismo rurale
- U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 44 Impianti per l'ambiente di trattamento e smaltimento rifiuti, depuratori
- U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
- U 47 Mobilità veicolare
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria
- U 51 Attrezzature cimiteriali
- U 52 Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale, sicurezza, ordine pubblico e protezione civile
- U 54 Opere per la tutela idrogeologica

Sono inoltre consentiti, solo in quanto preesistenti oppure, in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati ai seguenti [Articolo 3.23 - Interventi edilizi in territorio rurale al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni](#) e [Articolo 3.24 – Interventi edilizi in territorio rurale non al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni](#), i seguenti ulteriori usi:

- U 1 Residenza
- U 2 Residenza collettiva
- U 5 Esercizi commerciali di vicinato
- U 10 Pubblici esercizi
- U 11 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali
- U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U 14 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

- U 15 Studi professionali e piccoli uffici in genere
- U 21 Attività di interesse comune di tipo civile
- U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso
- U 40.1 Attività ricettive alberghiere
- U 41 Colonie, casa per ferie, ostelli per la gioventù

2. Articolazione della normativa:

- Per gli interventi di riuso di edifici esistenti: si rimanda all' [Articolo 3.26 - Interventi di recupero edilizio di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela](#).
- Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi U 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 si rimanda al [CAPO 3.E – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI DI CAMBIO D'USO](#)
- Per gli interventi in relazione all'uso U9 (distributori di carburanti) si rimanda all' [Articolo 2.32 - Impianti di distribuzione dei carburanti](#).
- Per gli interventi in relazione all'uso U34.1 (attività zootecniche industriali) si rimanda all' [Articolo 3.45 - Interventi per attività zootecniche industriali \(uso U34.1\)](#).
- Per gli interventi in relazione all'uso U29 (attività estrattive) si rimanda all' [Articolo 3.30 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive](#).
- Per gli interventi in relazione all'uso U39 (allevamenti speciali e attività di custodia animali) si rimanda all' [Articolo 3.29 - Allevamenti speciali e custodia di animali](#).
- Per gli interventi in relazione agli usi U43 (reti tecnologiche) e U 45 (impianti di trasmissione) si rimanda al [CAPO 2.H – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI](#).
- Per gli interventi in relazione all'uso U44 (impianti per l'ambiente) si rimanda all' [Articolo 3.31 - Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile](#).
- Per gli interventi in relazione all'uso U47 (mobilità veicolare) si rimanda agli articoli dal [Articolo 2.15 - Tutela idrogeologica del sistema rurale e forestale nei bacini collinari e montani](#) al [Articolo 2.18 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti](#).
- Per gli interventi in relazione all'uso U51 (attrezzature cimiteriali) si rimanda all' [Articolo 2.35 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale](#).
- Per gli interventi in relazione all'uso U52 (attrezzature della pubblica amministrazione, ecc.) si rimanda all' [Articolo 3.31 - Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile](#).
- Per gli interventi in relazione all'uso U54 (opere per la tutela idrogeologica) si rimanda all' [Articolo 3.32 – Opere per la tutela idrogeologica](#).

**Articolo 3.23 - Interventi edilizi in territorio rurale al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni**

1. Nuovi interventi edilizi a fini abitativi in territorio rurale possono essere effettuati dai seguenti soggetti, in quanto aventi un maggior grado di coinvolgimento e professionalità nell'attività agricola (tempo e reddito):
  - a) imprenditore agricolo professionale ai sensi D. Lgs. 99/04. E' altresì favorita, in coerenza con le politiche della pianificazione settoriale, l'imprenditoria giovanile;
  - b) coltivatore diretto ai sensi dell'articolo 6 della Legge 203/1982.
2. L'esigenza di eventuale nuova edificazione ad uso abitativo si motiva unicamente in ragione dei seguenti elementi:
  - a) sia verificata la disponibilità edificatoria dei terreni precedentemente asserviti all'unità fondiaria agricola e che non siano stati scorporati dall'azienda agricola edifici ad uso abitativo in un periodo non inferiore a quello stabilito dalla precedente pianificazione urbanistica comunale o, quantomeno, alla data di entrata in vigore della Legge Regionale n. 6/1995.
  - b) sia verificata l'inesistenza sugli appezzamenti facenti parte dell'unità fondiaria agricola di altre unità abitative e/o di edifici (sia di valore storico testimoniale che non di valore) aventi tipologia abitativa e quindi suscettibili di un recupero a tali fini;

- c) l'edificio abitativo risulti inaccessibile e pertanto non utilizzabile e recuperabile a tali fini in contesti rurali a difficile conformazione morfologica (A-17 e A18);
  - d) l'unità fondiaria agricola abbia l'estensione minima indicata all' [Articolo 3.34 - Articolazione, definizioni](#) del territorio rurale;
  - e) sia rispettata la densità fondiaria massima di 0,03 mc/mq, ai sensi della D.M. 1444/68.
3. Nuovi interventi edilizi in territorio rurale diversi da quelli indicati al precedente comma, purchè al servizio della produzione agricola e delle attività ad essa connesse possono essere effettuati dai seguenti soggetti:
- a) imprenditore agricolo professionale ai sensi D. Lgs. 99/04. E' altresì favorita, in coerenza con le politiche della pianificazione settoriale, l'imprenditoria giovanile;
  - b) imprenditore agricolo, ai sensi Articolo 2135 del Codice Civile, purché in possesso dei requisiti minimi di accesso al sostegno per gli investimenti nelle aziende agricole, stabiliti dal Piano di Sviluppo Rurale e dai relativi Piani Operativi Provinciali, e le condizioni generali di insediamento previste dal presente Piano;
  - c) coltivatore diretto ai sensi dell'articolo 6 della Legge 203/1982;
  - d) l'affittuario, l'enfiteuta, l'usufruttuario che coltiva il fondo e da tale attività agricola ricava il suo reddito prevalente e almeno 120 giornate lavorative all'anno. In caso di soggetto richiedente affittuario, alla domanda dovrà essere allegato il contratto registrato di affitto con durata almeno decennale e con la clausola di non rescissione dello stesso da parte degli interessati.
  - e) le cooperative agricole, e forme associative agricole, che posseggono i requisiti di legge per operare nel territorio agricolo,
  - f) gli enti pubblici, consorzi, qualora abbiano la necessità motivata, di intervenire nel territorio agricolo
4. I parametri edilizi e le condizioni di intervento di cui ai successivi articoli sono diversificati a seconda del titolo, della dimensione aziendale, dell'ambito agricolo di appartenenza e della tipologia produttiva prevalente come riportato nelle tabelle A1 ed A2 - Tabelle orientative per la pianificazione comunale degli interventi edilizi nelle aziende agricole allegata alla relazione del P.T.C.P..
5. Il rilascio di titoli abilitativi edilizi è subordinato alla demolizione delle superfetazioni e dei manufatti edilizi che rappresentino elementi di degrado nel contesto ambientale nonché al riordino del patrimonio edilizio esistente. E' sempre escluso, come specificato al comma f dell'articolo A-21 della L.R. 20/2000, il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi (catapecchie, gabbiotti, pollai e simili). E' in ogni caso escluso, in un edificio con originaria funzione non abitativa, il recupero a fini abitativi con incremento volumetrico di quello esistente salvo non sia diversamente previsto dalla schedatura di ricognizione del patrimonio edilizio rurale.

**Articolo 3.24 – Interventi edilizi in territorio rurale non al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni**

1. Per soggetti diversi da quelli di cui all'articolo precedente non è ammissibile la realizzazione di nuove abitazioni agricole; eventuali fabbisogni abitativi ulteriori dovranno essere soddisfatti attraverso il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente (storico e non) anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, trasferimento di volumi, in coerenza con le indicazioni e le prescrizioni contenute nell'elaborato D.2-SR del PSC, da intendersi, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di valore storico - architettonico, compresi fino alla ristrutturazione edilizia A3.
2. Ai sensi dell'articolo A-21 della Legge Regionale 24/03/2000 n.20 la realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale, ancor più se non connessi all'attività agricola, non è ammessa qualora non necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse. Fanno eccezione, per soggetti non aventi i requisiti stabiliti dal precedente [Articolo 3.23 - Interventi edilizi in territorio rurale al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni](#) qualora proprietari di terreni situati in territorio rurale di superficie inferiore a quella stabilita dallo stesso successivo [Articolo 3.34 - Articolazione,](#)

definizioni del territorio rurale, le strutture quali capanni ed altre attrezzature per la caccia e la pesca ovvero per il ricovero delle piccole imbarcazioni, purché amovibili e realizzati con materiali tradizionali, alle seguenti condizioni e parametri edilizi:

- Superficie coperta massima = 27,00 mq. da realizzare ad un solo piano;
- Superficie dell'unità fondiaria agricola = fra 5.000 mq. e 50.000 mq.;
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 1
- Altezza massima di ciascun fronte: ml. 2,40
- Distanza minima dai confini dell'ambito: m.10,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.10,00.
- Rapporto di illuminazione massimo = 1/20 con esecuzione di porta di ingresso cieca;
- Tipologia: I servizi agricoli, realizzati come unità distinte da quelle residenziali, devono essere caratterizzati da tipologia riconoscibile quale fabbricato di servizio all'agricoltura. A tal fine essi devono avere forma prismatica con sovrastante copertura a due falde semplici inclinate e area di sedime rettangolare o quadrata. È vietata la realizzazione di balconi in aggetto e di abbaini. Non è comunque consentita la costruzione di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto temporaneo o precario.
- Infissi solo interni con possibilità di protezione tramite inferriate; eventuali finestre per l'aerazione e l'illuminazione non possono avere altezza interna tra la banchina e il pavimento inferiore a 1,70 m.
- Chiusure perimetrali esterne preferibilmente in legno o in muratura in sasso stuccato od altro materiale intonacato e tinteggiato con tetto a falde e manto di copertura in coppi o tegole;
- Nessuna partizione divisoria interna

I suddetti depositi non sono ammissibili laddove l'unità fondiaria agricola sia provvista di altri fabbricati adibiti allo stesso uso, salva la demolizione degli stessi, od a residenza. Qualora la stessa unità fondiaria agricola subisca ampliamenti della S.A.U. in misura tale da permettere l'edificazione di altri manufatti agricoli dello stesso uso, i suddetti depositi dovranno essere preventivamente demoliti.

La richiesta di titolo abilitativo dovrà essere accompagnata dalla documentazione di cui al successivo comma 6, con individuazione delle colture in atto e da relativa documentazione fotografica oltre quella prevista dalle presenti norme.

3. E' ammessa la nuova costruzione di annessi rustici connessi alla conduzione del fondo anche per soggetti non aventi i requisiti stabiliti dal precedente [Articolo 3.23 - Interventi edilizi in territorio rurale al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni](#) qualora proprietari di terreni situati in territorio rurale di superficie inferiore a quella stabilita dal successivo [Articolo 3.34 - Articolazione, definizioni](#) del territorio rurale e con le seguenti condizioni:

- Superficie coperta massima = 12,00 mq. da realizzare ad un solo piano con superficie dell'unità fondiaria agricola = fra 0 mq. e 500 mq.
- Superficie coperta massima = 16,00 mq. da realizzare ad un solo piano con superficie dell'unità fondiaria agricola = fra 500 mq. e 5.000 mq.
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 1
- Altezza massima di ciascun fronte: ml. 2,40
- Distanza minima dai confini dell'ambito: m.10,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.10,00.
- Rapporto di illuminazione massimo = 1/20 compresa apertura su porta di ingresso
- Tipologia: I servizi agricoli, realizzati come unità distinte da quelle residenziali, devono essere caratterizzati da tipologia riconoscibile quale fabbricato di servizio all'agricoltura. A tal fine essi devono avere forma prismatica con sovrastante copertura a due falde semplici inclinate e area di sedime rettangolare o quadrata. È vietata la realizzazione di balconi in aggetto e di abbaini. Non è comunque consentita la costruzione di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto temporaneo o precario;

- Infissi solo interni con possibilità di protezione tramite inferriate; eventuali finestre per l'aerazione e l'illuminazione non possono avere altezza interna tra la banchina e il pavimento inferiore a 1,70 m.
- Chiusure perimetrali esterne in legno con tetto a falde e manto di copertura in coppi o tegole canadesi.
- Nessuna partizione divisoria interna.

I suddetti depositi non sono ammissibili laddove l'unità fondiaria agricola sia provvista di altri fabbricati adibiti allo stesso uso, salva la demolizione degli stessi, od a residenza. Qualora la stessa unità fondiaria agricola subisca ampliamenti della S.A.U. in misura tale da permettere l'edificazione di altri manufatti agricoli dello stesso uso, i suddetti depositi dovranno essere preventivamente demoliti.

La richiesta di titolo abilitativo dovrà essere accompagnata dalla relativa documentazione fotografica oltre quella prevista dalle presenti norme.

4. E' ammessa la nuova costruzione di stalla per un massimo di tre cavalli anche per soggetti non aventi i requisiti stabiliti dal precedente [Articolo 3.23 - Interventi edilizi in territorio rurale al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni](#) qualora proprietari di terreni situati in territorio rurale di superficie inferiore a quella stabilita dal successivo [Articolo 3.34 - Articolazione, definizioni](#) del territorio rurale per la conduzione ortiva e con le seguenti condizioni:

- Superficie coperta massima = 50,00 mq. da realizzare ad un solo piano;
- Superficie minima dell'unità fondiaria agricola = 5.000 mq.
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 1
- Altezza massima di ciascun fronte: ml. 3,30
- Distanza minima dai confini dell'ambito: m.20,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m.20,00.
- Rapporto di illuminazione massimo = 1/20 compresa apertura su porta di ingresso
- Infissi solo interni con possibilità di protezione tramite inferriate
- Chiusure perimetrali esterne in legno con tetto a falde e manto di copertura in coppi o tegole canadesi o legno.
- Nessuna partizione divisoria interna cieca ed a tutt'altezza.

I suddetti edifici non sono ammissibili laddove l'unità fondiaria agricola sia provvista di altri fabbricati adibiti allo stesso uso salva la demolizione degli stessi. Qualora la stessa unità fondiaria agricola subisca ampliamenti della S.A.U. in misura tale da permettere l'edificazione di altri manufatti agricoli per lo stesso uso i suddetti depositi dovranno essere preventivamente demoliti.

La richiesta di titolo abilitativo dovrà essere accompagnata dalla relativa documentazione fotografica oltre quella prevista dalle presenti norme.

5. E' ammessa la costruzione di altane per la caccia e l'avvistamento della fauna anche per soggetti non aventi i requisiti stabiliti dal precedente [Articolo 3.23 - Interventi edilizi in territorio rurale al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni](#) qualora proprietari di terreni situati in territorio rurale di superficie inferiore a quella stabilita dal successivo [Articolo 3.34 - Articolazione, definizioni](#) del territorio rurale con le seguenti condizioni:

- Superficie coperta massima = 12,00 mq. da realizzare ad un solo piano;
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 1
- Altezza massima di ciascuna parete: ml. 2,40
- Distanza minima dai confini di proprietà: ml. 3,00.
- Rapporto di illuminazione massimo non inferiore ad 1/20 compresa apertura su porta di ingresso
- Infissi solo interni con possibilità di protezione tramite inferriate
- Chiusure perimetrali esterne in legno con tetto a falde e manto di copertura sempre in legno.
- Nessuna partizione divisoria interna cieca ed a tutt'altezza.

I suddetti edifici non sono ammissibili laddove l'unità fondiaria agricola sia provvista di altri fabbricati adibiti allo stesso uso salva la demolizione degli stessi. Qualora la stessa unità fondiaria agricola subisca ampliamenti della S.A.U..

La richiesta di titolo abilitativo dovrà essere accompagnata dalla documentazione relativa al titolo di proprietà, all'inquadramento catastale ed urbanistico, alle planimetrie, prospetti e sezione in scala 1:100 ed alla documentazione fotografica.

6. La nuova edificazione in territorio rurale, anche non connessa all'attività agricola, è subordinata alla puntuale ricognizione di tutto il patrimonio edilizio extraurbano esistente e alla verifica della dotazione delle reti tecnologiche, dei servizi e della viabilità. E' subordinata, inoltre, alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari con vincolo di asservimento della S.A.U. utilizzata e di destinazione decennale, con allegata cartografia in scala 1:5000 indicante l'area asservita all'intervento.
7. Il rilascio di titoli abilitativi edilizi è subordinato alle condizioni di cui al comma 6 del precedente [Articolo 3.23 - Interventi edilizi in territorio rurale al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni.](#)

### **Articolo 3.25 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati**

1. Interventi edilizi: per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico - architettonico o di pregio storico - culturale e testimoniale e che sono stati, quindi, tutelati ai sensi del precedente [CAPO 3.A – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO](#) sono ammessi gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia, nei limiti e con le modalità definiti in detto articolo per ciascuna categoria di vincolo e per ciascuna tipologia edilizia.
2. Cambio d'uso: sono ammessi, inoltre, gli interventi di cambio d'uso per le destinazioni d'uso specificate al medesimo [CAPO 3.E – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI DI CAMBIO D'USO](#) in relazione alla tipologia dell'edificio
3. Si applicano inoltre i commi 2, 3, 4 dell' [Articolo 3.46 - Interventi di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela](#) ed i commi 5 e 7 dell' [Articolo 3.26 - Interventi di recupero edilizio di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela.](#)

### **Articolo 3.26 - Interventi di recupero edilizio di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela**

1. Ai sensi dell'articolo A-21 della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 la realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse ed è subordinata alla ricognizione puntuale di tutto il patrimonio edilizio esistente, alla verifica della dotazione delle reti tecnologiche, dei servizi e della viabilità. E' subordinata, inoltre, alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari con vincolo di asservimento della S.A.U. utilizzata e di destinazione decennale, con allegata cartografia in scala 1:5000 indicante l'area asservita all'intervento.
2. Interventi edilizi di recupero: in tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli sono ammessi gli interventi edilizi:
  - Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione.
3. L'attuazione degli interventi di recupero a fini non agricoli di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola comporta, per le unità poderali (da intendere come unità fondiaria agricola nelle presenti norme), cui erano asserviti, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
  - nei casi classificati con lettera A nella tabella dell' [Articolo 3.46 - Interventi di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela](#) (edifici con originaria funzione abitativa) è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;

- nei casi classificati con lettere B, C, D nella tabella di cui all' [Articolo 3.46 - Interventi di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela](#) (edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa), la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui all' [Articolo 3.36 - Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola \(uso U32\)](#) comma 5. Successivamente tali interventi sono subordinati alla verifica, da parte del Comune, dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola da documentare mediante la presentazione di P.I.A.A..
4. Edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti: Gli edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti non allo stato di rudere e per i quali, quindi, sia possibile l'individuazione della sagoma edilizia sono ricostruibili nei soli seguenti casi:
    - che per i soli edifici di valore storico - architettonico o di pregio storico - culturale e testimoniale tale possibilità sia prevista dalla schedatura degli edifici del territorio rurale, per i quali si rimanda all'articolo seguente.
    - che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di titolo abilitativo per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;
    - che siano crollati spontaneamente o per eventi naturali in data posteriore alla data di adozione delle presenti norme
  5. Gli edifici totalmente allo stato di rudere sono ricostruibili e computabili ai fini degli indici edificatori dell'unità aziendale su cui sorgevano solo qualora sia possibile l'individuazione, mediante documentazione ufficiale e probatoria, della sagoma edilizia, alle condizioni del precedente comma 4.
  6. Edifici in corso di costruzione o ristrutturazione: Per gli edifici oggetto di regolare titolo abilitativo edilizio in corso di validità è ammesso il rilascio di nuovi permessi di costruire per il completamento delle opere anche in variante, purché non comportino aumento della SUL rispetto al titolo abilitativo già rilasciato.
  7. Ai sensi dell'articolo A-21 della Legge Regionale n. 20/2000, nel caso di edifici con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui ai commi precedenti, è consentito il recupero del patrimonio edilizio non più utilizzato a fini agricoli per lo stesso uso, anche mediante demolizione e ricostruzione con medesimi sagoma e volume anche con diversa localizzazione, nei casi appositamente individuati dal presente R.U.E., alle seguenti condizioni:
    - a) che sia rispettata la densità fondiaria massima di 0,03 mc/mq, ai sensi della D.M. 1444/68;
    - b) che l'edificio da demolire non sia compreso fra quelli di valore storico - architettonico o di pregio storico - culturale e testimoniale individuati dalla schedatura degli edifici del territorio rurale
    - c) che gli edifici siano integralmente demoliti prima o contestualmente all'intervento di nuova edificazione;
    - d) che l'intervento di nuova edificazione sia previsto entro lo stesso ambito territoriale;
    - e) che l'intervento di nuova edificazione non sia previsto entro fasce di rispetto territoriale di infrastrutture viarie, di infrastrutture tecnologiche e cimiteriali;
    - f) l'edificio abitativo risulti inaccessibile e pertanto non utilizzabile e recuperabile a tali fini in contesti rurali a difficile conformazione morfologica (A-17 e A18).
    - g) Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.
  8. Per gli edifici esistenti, appositamente individuati dalla cartografia del R.U.E., che ricadono entro gli ambiti territoriali di "Riqualificazione", la potenzialità edificatoria di cui sopra è assegnata parzialmente o totalmente dal P.O.C. che definisce le modalità di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per garantire la qualità degli interventi e il perseguimento di specifici benefici pubblici (cessione di aree, sistemazione di aree e percorsi, ecc.).

### **Articolo 3.27 - Edifici ad uso abitativo in territorio rurale ed edifici in cui è ammesso il recupero a fini abitativi, entro i limiti definiti dal R.U.E.**

1. Il recupero a fini abitativi negli edifici in territorio rurale è regolato dalle schede relative all'edificio o al complesso edilizio che nella parte relativa agli usi ammissibili dettano gli usi ammessi fra quelli di cui all' [Articolo 3.22 - Usi previsti e consentiti](#).

### **Articolo 3.28 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale**

1. In relazione agli usi U16, U17, U18, U42 (attrezzature turistiche, ricreative e sportive e simili in ambito rurale) sono previsti, in via ordinaria, nel presente R.U.E. esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati. Ogni altro intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel P.O.C. sulla base delle condizioni definite nel P.S.C..
2. Le attrezzature sportive a servizio dell'abitazione, sia civile che rurale, sono ammesse e soggette unicamente a D.I.A., purché in numero di una per ogni tipo: piscina, campo tennis e similari. Per le stesse è, comunque, esclusa la possibilità di copertura di ogni tipo.

### **Articolo 3.29 - Allevamenti speciali e custodia di animali**

1. Per l'uso U39 è ammesso esclusivamente il cambio d'uso di edifici esistenti, nonché la costruzione di manufatti non configurati come edifici (recinti, gabbie e simili). La realizzazione di tali manufatti è soggetta a D.I.A. e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.
2. Sono ammesse le attività di ricovero e addestramento animali da realizzare mediante titolo abilitativo convenzionato ed alla condizione che sia rispettata la distanza minima degli edifici di ricovero di ml.200 dagli edifici residenziali non aziendali. La relativa convenzione dovrà contenere, fra l'altro, la planimetria con l'indicazione delle destinazioni d'uso distinte per specie ricoverate e l'indicazione del numero massimo dei capi. I parametri edilizi sono quelli di cui all'articolo "Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U34.2)".
3. La realizzazione di cucce coperte per animali non costituisce fatto edilizio qualora la loro altezza sia inferiore a cm.170 misurata nel punto più alto dell'intradosso della copertura.

### **Articolo 3.30 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive**

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, opere di rinaturalizzazione, scavi archeologici e simili.
2. Tali interventi sono sottoposti a D.I.A. salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno non eccedenti la profondità di cm. 50 o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.
4. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale e la stabilità dei versanti; in caso di dubbi o rischi in proposito, il titolo abilitativo è condizionato alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento.
5. Le attività estrattive (uso U29) si attuano esclusivamente nelle aree del territorio rurale interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive. In tali aree le previsioni e

le norme del P.A.E., fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del R.U.E. relative al territorio rurale ([CAPO 3.C – TERRITORIO RURALE – NORME GENERALI](#)). Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del P.A.E. e del P.I.A.E.. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel P.A.E..

6. In caso di mancata attuazione delle previsioni del P.A.E., al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del P.A.E. e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del R.U.E. relative al territorio rurale
7. In caso di attuazione delle previsioni del P.A.E., 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 R.U.E. relative al territorio rurale.

### **Articolo 3.31 - Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile**

1. In relazione all'uso U44 (discariche, impianti di depurazione e simili) sono previsti, in via ordinaria, nel R.U.E. esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di impianti preesistenti nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento riguardo a tali impianti, ivi compresa la realizzazione di nuovi impianti, può essere programmato nel P.O.C. sulla base delle condizioni definite nel P.S.C..
2. In relazione all'uso U52 (attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile e simili) sono previsti, in via ordinaria, nel R.U.E. esclusivamente interventi di manutenzione, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, può essere programmato nel P.O.C. sulla base delle condizioni definite nel P.S.C..
3. Le aree attrezzate per lo svolgimento temporaneo delle attività di mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti (Uso U55) sono anche attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.

### **Articolo 3.32 – Opere per la tutela idrogeologica**

1. In relazione all'uso U54 sono previsti, in via ordinaria, nel R.U.E. esclusivamente 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

### **Articolo 3.33 – Usi esistenti in territorio rurale incompatibili con l'attività agricola**

2. In relazione agli usi esistenti in territorio rurale U12, U13, U28, U40.1, U41 (artigianato di servizio, impianti agroalimentari sopra soglia, alberghi, ecc) incompatibili con l'attività agricola, sono previsti, in via ordinaria, nel presente R.U.E. esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria. E' previsto un incremento pari al 100% della SUL esistente qualora l'attività incompatibile venga delocalizzata in un'area urbanizzata entro un ambito di trasformazione in sede di POC, previa negoziazione con l'Amministrazione comunale in fase di formazione del POC.

## CAPO 3.D – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE

### Articolo 3.34 - Articolazione, definizioni

1. Articolazione del territorio rurale: Ai fini delle attività agricole il territorio rurale è suddiviso dal P.S.C. nei seguenti ambiti e sub - ambiti:
  - A17 Aree di valore naturale e ambientale
  - A18 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con i seguenti sub – ambiti:
    - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico di fondovalle (A-18a)
    - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con forte presenza di elementi naturalistico – ambientali (A18 c)
  - A20 Ambiti agricoli periurbani.
2. Per la formazione di nuove "unità fondiaria agricole" e la relativa edificazione di edifici infrastrutturali per esigenze strettamente connesse alle esigenze produttive si assume, quale dimensionamento minimo, la soglia di 20 Ha di S.A.U..
3. La soglia rappresenta il minimo di S.A.U. accorpata, vicina ed anche non contigua, al di sotto della quale non è ammessa la formazione di nuove "unità fondiarie agricole" a fini edificatori. Si definisce nuova "unità fondiaria agricola" quella iscritta dopo il 14 luglio 2005 all'anagrafe agricola regionale
4. Sono ammessi minimi dimensionali inferiori a quelli sopra fissati solo qualora l'"unità fondiaria agricola" di nuova formazione provenga da accorpamenti di terreni non scorporati da altre "unità fondiaria agricole", ovvero da accorpamenti di "unità fondiaria agricole" di dimensioni inferiori ai limiti fissati, o per la costituzione del "compendio unico" ai sensi dell'articolo 7 del D. Lgs. 29.03.2004 n.99. Tali minimi non devono, comunque, essere mai inferiori a 15 Ha di S.A.U.. In tali "unità fondiaria agricole" è tuttavia esclusa la nuova costruzione a fini abitativi.
5. Per le "unità fondiaria agricole" esistenti:
  - per la relativa edificazione di edifici abitativi connessi all'attività agricola si assume la soglia di 3 ha., qualora in possesso dei requisiti di cui all'[Articolo 3.23 - Interventi edilizi in territorio rurale al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni comma 1](#);
  - per la relativa edificazione di edifici abitativi non connessi all'attività agricola si fa riferimento all'[Articolo 3.37 - Interventi per l'ampliamento di fabbricati ad uso abitativo esistenti in territorio rurale non connessi all'attività agricola \(uso U1\)](#);
  - per la relativa edificazione di edifici infrastrutturali per esigenze strettamente connesse alle esigenze produttive si assume, quale dimensionamento minimo, la soglia di 1 ha. di S.A.U.;
  - per la relativa edificazione degli edifici adibiti a Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici (uso U35), di cui al successivo relativo articolo, per la cui edificazione per esigenze strettamente connesse alle esigenze produttive si assume, quale dimensionamento minimo, la soglia di 1 ha. di S.A.U..

### Articolo 3.35 - Usi connessi alle attività agricole

1. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi U33, U34, U35, U36, U39, sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SUL 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 P.S.C. 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 Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla individuazione planimetrica, su base catastale, del terreno e degli edifici dell'intera unità fondiaria agricola considerata ai fini dell'edificazione, per la quale potranno essere ulteriormente rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SUL degli edifici già concessi.
4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici concessi e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità fondiaria agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione o atto unilaterale di obbligo debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo sarà riportato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.
5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di titolo abilitativo deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni e gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola dalla data di entrata in vigore della Legge Regionale n. 6/1995 (30 gennaio 1995). Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili 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 entrata in vigore della Legge Regionale n. 6/1995 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 Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione e relativi terreni asserviti;
  - c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuno, la destinazione d'uso e la SUL legittimamente in essere.

### **Articolo 3.36 - Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso U32)**

1. Ai sensi dell'articolo A-21 della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 la realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse ed è subordinata alla ricognizione puntuale del patrimonio edilizio esistente, alla verifica della dotazione delle reti tecnologiche, dei servizi e della viabilità. E' subordinata, inoltre, alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo, debitamente trascritto presso la competente Conservatoria dei registri Immobiliari, con vincolo di asservimento della S.A.U. utilizzata e di destinazione decennale, con allegata cartografia in scala 1:5000 indicante l'area asservita all'intervento. Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale nelle unità fondiarie agricole già provviste di edifici aventi tale uso (U32 od U1) neppure attraverso la modifica della destinazione d'uso di quello o quelli esistenti per realizzarne uno ex novo. E' invece consentito il trasferimento di volumi di cui all'[Articolo 3.26 - Interventi di recupero edilizio di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela](#) comma 7.
2. Nel territorio rurale non sono consentiti, pertanto, insediamenti residenziali di qualsiasi natura, al di fuori dei seguenti:
  - edilizia abitativa esistente;
  - recupero edilizio e cambio d'uso a fini abitativi di edifici esistenti, secondo le modalità previste dall' [Articolo 3.25 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati](#) del presente Regolamento;
  - interventi di nuova edificazione ad uso abitativo, connessi all'attività agricola, di cui ai commi seguenti del presente articolo, limitatamente agli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico A18.

3. Negli interventi di ampliamento e nuova edificazione, i criteri di dimensionamento dell'abitazione aziendale sono rapportati sia alla dimensione aziendale che all'effettivo soddisfacimento del fabbisogno abitativo. La superficie abitativa viene calcolata utilizzando la seguente formula, che assegna alle aziende una superficie circa doppia rispetto a quella stabilita dal PSC per le abitazioni in territorio urbano, in funzione delle maggiori superfici connesse alle esigenze abitative in zona rurale e prevede un incremento della SUL per maggiori dimensioni aziendali (per le quali si ipotizza un più ampio nucleo familiare) pari a 28 mq per ogni membro successivo al terzo e 18 mq per ulteriori componenti oltre il quinto:

$$\text{Sul} = \frac{\text{mq.Sf} + 46.000}{400} \text{ con max di 350 mq.}$$

4. In caso di presenza di edifici di valore storico testimoniale recuperabile o recuperato a fini abitativi, la superficie utile concorre alla determinazione della SUL complessiva abitativa aziendale. Tali condizioni sono documentate attraverso il P.I.A.A., qualora l'intervento non consista nel recupero e riuso di un edificio preesistente.
5. La possibilità di ammettere un secondo alloggio all'interno del nuovo edificio abitativo agricolo è subordinata alle seguenti condizioni:
- il secondo alloggio sia destinato a componente del nucleo familiare coadiuvante l'attività agricola principale;
  - il secondo alloggio sia destinato all'operatore agricolo anziano, cui sia subentrato il discendente nell'attività aziendale.
- Tale secondo alloggio è soggetto al pagamento degli oneri di costruzione qualora destinato od occupato da soggetto privo dei requisiti di cui all'[Articolo 3.23 - Interventi edilizi in territorio rurale al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni](#) comma 1.
6. Parametri edilizi:
- Superficie minima: 5 ha.;
  - Dimensione massima totale dell'unico fabbricato consentito per area di intervento: come dal precedente comma 3 e, comunque, concentrata nel centro aziendale.
  - Numero massimo dei livelli fuori terra: 2
  - Altezza massima di ciascun fronte: m. 7,50
  - Distanza minima dai confini dell'ambito: m. 10,00;
  - Distanza minima dai confini di proprietà: m. 10,00.
7. Gli interventi edilizi contemporaneamente possibili su ciascuna unità fondiaria agricola sono quelli abitativi di cui al presente articolo, quelli per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33), di cui all' [Articolo 3.38 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola \(uso U33\)](#) del presente Regolamento, oltre agli altri interventi previsti agli [Articolo 3.39 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali \(uso U34.2\)](#)-[Articolo 3.35 - Usi connessi alle attività agricole](#) con le condizioni e limitazioni ivi indicate.
8. L'utilizzo della possibilità edificatoria per residenza agricola comporta l'apposizione del vincolo pertinenziale, sulla superficie destinata a residenza, all'attività produttiva nei termini indicati al comma 4 dell' [Articolo 3.24 – Interventi edilizi in territorio rurale non al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni](#) del presente Regolamento.
9. L'attuazione degli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, di cui ai commi precedenti del presente articolo, comporta, per le unità fondiaria agricole cui erano asserviti, alla data del 30/01/1995, gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i limiti a nuove edificazioni indicati al comma 5 dell' del presente Regolamento.

### **Articolo 3.37 - Interventi per l'ampliamento di fabbricati ad uso abitativo esistenti in territorio rurale non connessi all'attività agricola (uso U1)**

1. L'ampliamento a fini abitativi negli edifici ad uso abitativo U1 in territorio rurale è ammesso fino ad una soglia massima di 240 mq di SUL con intervento una tantum, qualora sia previsto

nella scheda relativa all'edificio o al complesso edilizio in oggetto, compresa nel Censimento degli edifici in territorio rurale. La scheda detta gli usi ammessi fra quelli di cui all' [Articolo 3.22 - Usi previsti e consentiti](#) le categorie d'intervento fra quelle comprese nell'allegato Definizioni, e particolari prescrizioni sulle modalità costruttive, indicazioni tipologiche, materiali da utilizzare.

2. L'ampliamento a fini abitativi negli edifici ad uso abitativo U1 in territorio rurale in edifici di più proprietà è ammesso anche nella parte appartenente ad una sola proprietà solo qualora risulti da accordo scritto fra tutte le parti proprietarie od, in mancanza, per la sola quotaparte millesimale di proprietà.

### **Articolo 3.38 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33)**

1. Per fabbricati di servizio si intendono, esemplificativamente: fienili, ricoveri per attrezzi, depositi e magazzini, laboratori di artigianato tipico/locale
2. Interventi ammessi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione, Nuova costruzione, Ampliamento, Ricostruzione.
3. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto. E' prescritta la presentazione di autocertificazione, da verificare da parte degli Uffici Comuni e/o Provinciali a seguito di apposita convenzione fra Enti, per tutti i casi eccedenti il risanamento conservativo ed a dimostrazione dei requisiti di cui al seguente comma 4. E' prescritto il P.I.A.A. qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, bensì nella realizzazione di un centro aziendale in una unità fondiaria agricola che ne sia sprovvista, e qualora si intendano superare i parametri edilizi di cui ai commi 4 e 5 seguenti.
4. Parametri edilizi:
  - H massima = 7,5 mt.
  - Distanza minima dai confini di proprietà: 10 mt.;
  - Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 20 mt.;
  - Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 10 mt..
5. Negli ambiti ed aree agricoli le condizioni ed i parametri, per i soggetti aventi titolo di cui all'[Articolo 3.23 - Interventi edilizi in territorio rurale al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni](#), sono quelli seguenti:
  - a) Per le aziende molto piccole (con S.A.U. inferiore ad Ha. 5,00): La SUL non deve essere di entità superiore a 500 mq. con un indice di 100 mq./ha. e deve essere, di norma, accorpata agli spazi accessori di base
  - b) Per le aziende piccole (con S.A.U. non inferiore ad Ha. 5,00 e non superiore ad Ha. 10,00): la SUL non deve essere di entità superiore a 1.000 mq. con un indice di 100 mq./ha.
  - c) Per le aziende medie (con S.A.U. non inferiore ad Ha.10,00 e non superiore ad Ha. 30,00): la SUL non deve essere di entità superiore a 1.500 mq. con un indice di 150 mq./ha.
  - d) Per le aziende grandi (con S.A.U. superiore ad Ha. 30,00): la SUL non deve essere di entità superiore a 2.000 mq. con un indice di 150 mq./ha.
6. Per i soggetti non aventi titolo, tranne che per gli affittuari, in unità fondiaria agricola con S.A.U. minima di 30.000 mq., l'indice è indifferenziato in 50 mq/ha fino ad un massimo di 250 mq complessivi computando anche le superfici già destinate a servizi agricoli. I fabbricati di servizio, realizzati come unità distinte da quelle residenziali, devono essere caratterizzati da tipologia riconoscibile quale fabbricato di servizio all'agricoltura (escludendo la tipologia facilmente trasformabile in abitazione). A tal fine essi devono avere forma prismatica con sovrastante copertura a due falde semplici inclinate e area di sedime rettangolare o quadrata. È vietata la realizzazione di balconi in aggetto e di abbaini. Non è comunque consentita la costruzione di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto temporaneo o precario.
7. Tramite P.I.A.A. è possibile superare la SUL massima.
8. I capannoni per il ricovero attrezzi ed i fienili, da costruirsi in corpo separato dall'abitazione,

devono essere strutture di servizio commisurate alle esigenze dell'azienda e possedere caratteristiche costruttive tali da consentire un'agevole manovrabilità, all'interno, delle macchine e delle attrezzature aziendali. Gli spazi del centro aziendale devono essere strutturati in modo da consentire adeguati spazi di manovra delle macchine aziendali.

9. Nella realizzazione dei fabbricati di servizio connessi all'attività agricola si osservano i seguenti principi, in considerazione dei contesti rurali in cui avviene la realizzazione, in particolare,
  - a) le strutture da realizzare dovranno essere progettate e collocate perseguendo la loro compatibilità ed armonizzazione con il contesto paesaggistico, rurale e ambientale;
  - b) gli interventi edilizi sono da subordinare ad azioni di miglioramento dei suoli e del paesaggio.
11. In caso di recupero a fini abitativi di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui all' [Articolo 3.24 – Interventi edilizi in territorio rurale non al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni](#) comma 6. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola, da dimostrare tramite P.I.A.A..
12. Per gli edifici adibiti all'esercizio e noleggio di macchine agricole con personale, i soggetti richiedenti devono comunque essere iscritti alla C.C.I.A.A. nell'apposita categoria di attività o, se coltivatori diretti esercenti anche il contoterzismo, all'U.M.A..

### **Articolo 3.39 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U34.2)**

1. Fermo restando quanto già definito nel P.T.C.P., matrice ambientale, circa la definizione di allevamenti non intensivi, sono ammessi nuovi insediamenti zootecnici aziendali nei seguenti ambiti:
  - a) aree di valore naturale ed ambientale (A-17)
  - b) ambiti agricoli di rilievo paesaggistico con i seguenti sub – ambiti (A-18)
  - c) ambiti ad alta vocazione produttiva agricola con i seguenti sub – ambiti (A-19).
2. Tipi di allevamenti ammessi: Il presente articolo non riguarda gli allevamenti superiori a 2 Unità Bovino Adulte per ettaro di Superficie Agricola Utilizzata per anno, che sono considerati nel successivo [Articolo 3.45 - Interventi per attività zootecniche industriali \(uso U34.1\)](#).
3. Le quantità edificatorie, riportate successivamente, suddivise per allevamenti bovini e allevamenti di altri animali, non sono cumulabili sulla medesima superficie fondiaria.
4. Interventi ammessi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione, Nuova costruzione, Ampliamento, Ricostruzione.
5. Modalità di attuazione: di norma intervento edilizio diretto. E' prescritto il P.I.A.A. qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, ma nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista e qualora si intendano superare i parametri edilizi di cui ai commi 6 e 7 seguenti. Qualunque richiesta di titolo abilitativo deve essere accompagnata dalla documentazione sul rispetto della legislazione vigente e dei regolamenti vigenti in materia di smaltimento delle deiezioni animali.
6. Parametri edilizi generali:
  - H massima = 6,00 m
  - Distanza minima dai confini di proprietà: 20 mt.
  - Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 50 mt.
  - Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 10 mt.
  - Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale: 200 mt.
7. Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (A-18) le condizioni ed i parametri sono quelli

seguenti:

- a) Per le aziende molto piccole (con S.A.U. inferiore ad Ha. 5,00):
    - E' ammessa la realizzazione di un ricovero animali, realizzato in corpo di fabbrica separato dall'unità immobiliare abitativa, di spazio per un massimo di 10 U.G.B. e relative conversioni, e con un massimo di SUL di mq.400
  - b) Per le aziende piccole (con S.A.U. non inferiore ad Ha. 5,00 e non superiore ad Ha. 10,00):
    - per allevamenti bovini: la SUL non deve essere di entità superiore a 1.000 mq.
    - per altri allevamenti (equini, ovini, ecc): la SUL non deve essere di entità superiore a 700 mq.
  - c) Per le aziende medie (d con S.A.U. non inferiore ad Ha. 10,00 e non superiore ad Ha. 30,00):
    - per allevamenti bovini: la SUL non deve essere di entità superiore a 1.500 mq.
    - per altri allevamenti (equini, ovini, ecc): la SUL non deve essere di entità superiore a 850 mq.
  - d) Per le aziende grandi (con S.A.U. superiore ad Ha. 30,00):
    - per allevamenti bovini: la SUL non deve essere di entità superiore a 2.000 mq.
    - per altri allevamenti (equini, ovini, ecc): la SUL non deve essere di entità superiore a 1.000 mq.
8. Tramite P.I.A.A. è possibile superare la SUL massima e la SUL unitaria massima.
9. Nella realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali, si osservano i seguenti principi:
- a) le strutture da realizzare dovranno essere progettate e collocate perseguendo la loro compatibilità ed armonizzazione con il contesto paesaggistico, rurale e ambientale; la tipologia architettonica, coerente con le caratteristiche costruttive locali, dovrà essere specificamente appropriata all'uso proposto e, quindi configurarsi quale tipologia produttiva specialistica escludendo soluzioni tipologiche che abbiano i caratteri o simolino quelle di tipo abitativo;
  - b) qualora sia necessario l'uso di corpi tecnici particolari, gli stessi dovranno essere possibilmente inseriti all'interno degli edifici o appropriatamente contenuti entro corpi edilizi coerenti con l'edificio principale (forma, tipo di paramento, materiali e colori); in particolare, va evitata la loro collocazione su strade panoramiche e la loro interferenza visiva col sistema collinare e dei crinali;
  - c) gli interventi edilizi sono da subordinare ad azioni di miglioramento delle produzioni, dei suoli e del paesaggio.
10. La dismissione di strutture incongrue al recupero funzionale, secondo quanto indicato al comma 2, lettera c) dell'art. 21 della L.R. 20/2000, si attua prevedendo nei nuovi ambiti urbanizzabili quote da destinare al trasferimento e cambio di destinazione d'uso dei volumi dismessi e demoliti in zona incongrua. La predetta individuazione potrà avvenire tramite diretta individuazione cartografica delle aree in sede di P.O.C. ed attraverso apposito accordo di programma. In caso di trasferimento e cambio di destinazione d'uso a residenza dei volumi dismessi e demoliti dovranno essere rispettate le seguenti condizioni e dimostrazioni:
- a) il sito sia limitrofo alla rete infrastrutturale esistente
  - b) Il nuovo intervento sia di limitata entità volumetrica, comunque non superiore alla metà della volumetria preesistente, e l'operazione di riconversione sia estesa all'intero complesso da dismettere, dovendosi escludere la possibilità di suddivisione o parzializzazione degli interventi
  - c) l'intervento si attui tramite accordo di programma, con particolare attenzione alla stabilità geologica del sito, all'inserimento paesaggistico del nuovo complesso edilizio, alla sua accessibilità dalla viabilità pubblica ed alla sua connessione con le reti tecnologiche
  - d) i parametri edilizi saranno quelli previsti al precedente [Articolo 3.38 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola \(uso U33\)](#)

- e) gli standards dovranno essere reperiti nella stessa unità agricola o, qualora urbanisticamente possibile e necessario, nel nucleo urbano più vicino
  - f) la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui all' Articolo 3.24 – Interventi edilizi in territorio rurale non al servizio della produzione agricola: soggetti abilitati e prescrizioni  
Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica, da parte del Comune, dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola, da dimostrare tramite P.I.A.A..
11. Di norma non è ammessa la riconversione in loco degli allevamenti zootecnici dismessi ad altra categoria di funzione che non sia quella agricola. La riconversione in loco è ammessa limitatamente alle seguenti condizioni e dimostrazioni:
- a) il sito sia limitrofo alla rete infrastrutturale esistente
  - b) Il nuovo intervento sia di limitata entità volumetrica, comunque non superiore alla volumetria preesistente, e l'operazione di riconversione sia estesa all'intero complesso da dismettere, dovendosi escludere la possibilità di suddivisione o parzializzazione degli interventi
  - c) l'intervento si attui tramite Piano Urbanistico Attuativo, con particolare attenzione alla stabilità geologica del sito, all'inserimento paesaggistico del nuovo complesso edilizio, alla sua accessibilità dalla viabilità pubblica ed alla sua connessione con le reti tecnologiche
  - d) gli standards provenienti dall'attuazione del piano particolareggiato dovranno essere reperiti prioritariamente nello stesso piano, qualora urbanisticamente possibile e necessario, o nel nucleo urbano più vicino.

**Articolo 3.40 - Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici (uso U35)**

1. Gli interventi da privilegiare nel settore dell'agro - industria e della lavorazione saranno volti prioritariamente a:
  - a) Ristrutturazione di edifici ed impiantistica;
  - b) Innovazione di impianti e tecnologie di lavorazione;
  - c) Realizzazione di nuovi insediamenti nei limiti e alle condizioni indicate dal presente regolamento.
2. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto. E' prescritta la presentazione di autocertificazione, da verificare da parte degli Uffici Comunali e/o Provinciali a seguito di apposita convenzione fra Enti, per tutti i casi eccedenti il risanamento conservativo ed a dimostrazione dei requisiti di cui ai seguenti commi 9 e 10.
3. I parametri edilizi generali sono i seguenti:
  - H massima = 7,5 m
  - Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m;
  - Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 20 m;
  - Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 10 m;

Impianti esistenti
4. Per gli impianti destinati all'uso U35, impianto agro – alimentari, esistenti in territorio rurale alla data di entrata in vigore del P.S.C., non connessi ad aziende agricole, sono previsti in via ordinaria nel presente R.U.E. esclusivamente interventi di carattere manutentivo ed adeguativo, senza aumenti di capacità produttiva e di superfici, prioritariamente volti alla innovazione tecnologica, al miglioramento igienico - sanitario, alla verifica e mitigazione degli impatti prodotti (aria, acqua, suolo) ed alla compatibilità col contesto rurale di riferimento, nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.
5. Per gli impianti esistenti destinati all'uso U35, adibiti a lavorazioni di tipo aziendale o interaziendale, i limiti e le condizioni per la collocazione di detti impianti nell'ambito aziendale o interaziendale sono quelli indicati nel successivo comma 10, per gli ambiti A-18 nel rispetto di quanto previsto nei commi 8, 9, 12, 13 e 14.

### Nuovi impianti

6. I nuovi impianti agro - alimentari aventi carattere produttivo, e quindi non di tipo aziendale o interaziendale, dovranno collocarsi in ambiti specializzati per attività produttive ovvero in aree ecologicamente attrezzate in base al grado di insalubrità della produzione.
7. Per gli impianti da adibirsi a lavorazioni di tipo aziendale o interaziendale, i commi seguenti indicano i criteri, i limiti e le condizioni per la loro collocazione nell'ambito aziendale o interaziendale, al fine di limitarne gli impatti, tenendo in particolare conto il rapporto tra capacità produttiva diretta della azienda e capacità di produzione indiretta, ossia del prodotto trasformato. Le soglie di capacità produttiva/lavorativa assunte sono quelle indicate al quadro conoscitivo per i diversi settori agroalimentari. Le cantine vitivinicole si intendono di tipo aziendale o interaziendale se il prodotto trasformato proviene almeno dal 75% del prodotto coltivato; la S.A.U. minima coltivata a vite deve essere di almeno 5 ha., sempre all'interno delle superfici aziendali e con i conseguenti parametri di cui ai commi 10 e 11.
8. I parametri edilizi generali sono i seguenti:
  - H massima = 7,5 m
  - Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m;
  - Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 20 m;
  - Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 10 m;
9. Al fine di favorire l'integrazione ed il rafforzamento delle produzioni nella filiera agroalimentare ed aumentare il livello di competitività delle economie locali, negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (A-18) vanno sostenuti, prioritariamente, interventi connessi alla lavorazione e valorizzazione delle produzioni tipiche e/o di qualità con particolare riferimento ai settori della trasformazione vitivinicola e cerealicolo, zootecnico. In tali ambiti A-18 le condizioni ed i parametri per i nuovi impianti da adibirsi a lavorazioni di tipo aziendale o interaziendale sono quelli seguenti:
  - a) Per le aziende molto piccole (con S.A.U. inferiore ad Ha. 5,00):
    - gli spazi di conservazione prodotti e lavorazione devono essere accorpate in unica soluzione e di entità non superiore a 150 mq.
  - b) Per le aziende piccole (con S.A.U. non inferiore ad Ha. 5,00 e non superiore ad Ha. 10,00):
    - gli spazi di conservazione prodotti e lavorazione devono essere, di norma, accorpate agli spazi accessori di base e di entità non superiore a 300 mq.
  - c) Per le aziende medie (con S.A.U. non inferiore ad Ha. 10,00 e non superiore ad Ha. 30,00):
    - gli spazi di conservazione prodotti e lavorazione devono essere, di norma, accorpate agli spazi accessori di base e di entità non superiore a 450 mq.
  - d) Per le aziende grandi (con S.A.U. superiore ad Ha. 30,00):
    - gli spazi di conservazione prodotti e lavorazione devono essere, di norma, accorpate agli spazi accessori di base e di entità non superiore a 600 mq.
10. Non è ammessa la realizzazione di impianti agroindustriali in aree di valore naturale ed ambientale (A-17).
11. Nella realizzazione degli impianti di trasformazione viticola, si osservano i seguenti principi, vista la peculiarità paesaggistica dei contesti rurali in cui avviene la coltivazione e la maggior parte di trasformazione del prodotto (prima quinta collinare e ambito di rilievo paesaggistico), in particolare,
  - a) le strutture da realizzare dovranno essere progettate e collocate perseguendo la loro compatibilità ed armonizzazione con il contesto paesaggistico, rurale e ambientale; la tipologia architettonica, coerente con le caratteristiche costruttive locali, dovrà essere specificamente appropriata all'uso proposto e, quindi configurarsi quale tipologia produttiva specialistica escludendo soluzioni tipologiche che abbiano i caratteri o simolino quelle di tipo abitativo;
  - b) nei contesti morfologici di pendio e ogniqualvolta le condizioni geomorfologiche lo consentano, se ne consiglia l'interramento anche parziale ai fini di un miglioramento della qualità produttiva e dell'impatto urbanistico - paesaggistico;

- c) qualora sia necessario l'uso di corpi tecnici particolari, gli stessi dovranno essere possibilmente inseriti all'interno degli edifici o appropriatamente contenuti entro corpi edilizi coerenti con l'edificio principale (forma, tipo di paramento, materiali e colori); in particolare, va evitata la loro collocazione su strade panoramiche e la loro interferenza visiva col sistema collinare e dei crinali;
- d) qualora gli interventi si collochino in aree preferenziali per l'applicazione delle misure agro – ambientali, come definite dal P.T.C.P., gli stessi interventi edilizi sono da subordinare ad azioni di miglioramento agro - ambientale della stessa azienda, specificatamente rivolte al miglioramento delle produzioni, dei suoli e del paesaggio.

#### **Articolo 3.41 - Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U36)**

1. Interventi ammessi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione, Nuova costruzione, Ampliamento, Ricostruzione.
2. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto. E' prescritta la presentazione di autocertificazione, da verificare da parte degli Uffici Comunali e/o Provinciali a seguito di apposita convenzione fra Enti, per tutti i casi eccedenti il risanamento conservativo ed a dimostrazione dei requisiti di cui al seguente comma 4.
3. Parametri edilizi:
  - H massima = 3,5 mt.
  - Distanza minima dai confini di proprietà: 10 mt.;
  - Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 20 mt.;
  - Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 10 mt..
4. Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (A-18) le condizioni ed i parametri sono quelli seguenti:
  - a) Per le aziende molto piccole (con S.A.U. inferiore ad Ha. 5,00):
    - la SUL non deve essere di entità superiore a 100 mq.
  - b) Per le aziende piccole (con S.A.U. non inferiore ad Ha. 5,00 e non superiore ad Ha. 10,00):
    - la SUL non deve essere di entità superiore a 200 mq.
  - c) Per le aziende medie (con S.A.U. non inferiore ad Ha. 10,00 e non superiore ad Ha. 30,00):
    - la SUL non deve essere di entità superiore a 500 mq.
  - d) Per le aziende grandi (con S.A.U. superiore ad Ha. 30,00):
    - la SUL non deve essere di entità superiore a 2.500 mq.
5. Non è ammessa la realizzazione di serre fisse in aree di valore naturale ed ambientale (A-17).
6. Nella realizzazione delle serre fisse si osservano i seguenti principi, in considerazione dei contesti rurali in cui avviene la realizzazione, in particolare,
  - a) le strutture da realizzare dovranno essere progettate e collocate perseguendo la loro compatibilità ed armonizzazione con il contesto paesaggistico, rurale e ambientale;
  - b) gli interventi edilizi sono da subordinare ad azioni di miglioramento dei suoli e del paesaggio.

#### **Articolo 3.42 - Interventi per attività agrituristiche (uso U37)**

1. L'attività agriturbistica comprende le seguenti attività di ricezione e di ospitalità che devono essere svolte in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alla conduzione dell'azienda agricola ai sensi dell'articolo 3 della L.R. 26/94:
  - a) dare alloggio in appositi locali dell'azienda agricola;
  - b) ospitare in spazi aperti, purchè attrezzati di servizi essenziali nel rispetto delle norme igienico - sanitarie;
  - c) somministrare esclusivamente pasti e bevande, ivi comprese quelle a contenuto alcolico e superalcolico, tipici del territorio;

- d) vendere agli ospiti e al pubblico generi tipici alimentari ed artigianali prodotti dall'azienda, o ricavati, anche attraverso lavorazioni esterne, da materie prime prodotte nell'azienda;
  - e) allevare cavalli, a scopi di agriturismo equestre, od allevare altre specie zootecniche ai fini di richiamo turistico;
  - f) organizzare attività ricreative, culturali, musicali e sportive finalizzate al trattenimento degli ospiti.
- g) costituire fattorie didattiche
- h) allestire sistemazioni ambientali (parchi, circuiti di fruizione naturalistica, ecc.) a scopo turistico ricreativi
  - i) Possono svolgere attività agrituristica gli imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del codice civile, singoli od associati, che svolgono l'attività agricola mediante l'utilizzazione della propria azienda, purché iscritti nell'elenco degli operatori agrituristici ed in possesso della qualifica di imprenditore agricolo e dell'attestato di frequenza al corso per operatore agrituristico attivato nel territorio della provincia. Gli imprenditori possono avvalersi di familiari collaboratori di cui all'art. 230 bis del codice civile e di propri dipendenti.
  - j) Sono utilizzabili per finalità agrituristiche di vitto e alloggio esclusivamente fabbricati rurali esistenti sul fondo dell'azienda - oppure su quello di altre aziende mediante trasferimento di volumi nei seguenti casi:
    - k) ad uso abitativo;
    - l) ad uso non abitativo trascorsi dieci anni dalla data del titolo abilitativo di realizzazione del fabbricato ad uso servizio;
    - m) se il fondo ne è privo, con utilizzo degli edifici adibiti ad abitazione dell'imprenditore agricolo ubicati in frazioni dello stesso comune del fondo o di comuni limitrofi, purché esistenti, e le strutture siano strettamente connesse all'attività agricola.
2. Possono svolgere attività agrituristica gli imprenditori agricoli, di cui all'art. 2135 del codice civile, singoli od associati, che svolgono l'attività agricola mediante l'utilizzazione della propria azienda, purché iscritti nell'elenco degli operatori agrituristici ed in possesso della qualifica di imprenditore agricolo e dell'attestato di frequenza al corso per operatore agrituristico attivato nel territorio della provincia. Gli imprenditori possono avvalersi di familiari collaboratori di cui all'art. 230 bis del codice civile e di propri dipendenti.
3. Sono utilizzabili per finalità agrituristiche di vitto e alloggio esclusivamente fabbricati rurali esistenti sul fondo dell'azienda oppure su quello di altre aziende dello stesso comune del fondo o di comuni confinanti (se i terreni dell'azienda si trovano a cavallo del confine di due o più Comuni) mediante trasferimento di volumi nei seguenti casi:
- a) ad uso abitativo
  - b) ad uso non abitativo trascorsi dieci anni dalla data del titolo abilitativo di realizzazione del fabbricato ad uso servizio;
  - c) se il fondo ne è privo, con utilizzo degli edifici ad uso abitativo e non ubicati nello stesso comune del fondo o di comuni confinanti (se i terreni dell'azienda si trovano a cavallo del confine di due o più Comuni), purché esistenti, e le strutture siano strettamente connesse all'attività agricola.
4. Strutture di servizio all'attività agrituristica, quali spogliatoi e servizi igienici per le attività sportive e culturali, sale per convegni legati all'enogastronomia ed alla promozione dei prodotti tipici locali, spazi per la degustazione, laboratori alimentari ed artigianali possono essere realizzati anche come nuova costruzione all'interno degli indici stabiliti per le attività di servizio alla produzione agricola e con le medesime prescrizioni di cui all' [Articolo 3.38 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola \(uso U33\)](#). Al termine dell'uso U37 gli edifici suddetti dovranno passare all'uso servizi di cui al predetto [Articolo 3.38 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola \(uso U33\)](#).
5. Sono ammessi, tra i seguenti interventi, quelli consentiti per ciascun fabbricato dalla relativa scheda di rilevazione del patrimonio rurale: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia unicamente

come trasferimento di volumetria di cui ai punti 2e e 2f dell'articolo 13 dell'allegato "Definizioni".

6. I locali destinati all'uso agriturismo devono possedere i requisiti strutturali ed igienico - sanitari previsti dall'allegato al presente regolamento per i locali di abitazione. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici rurali l'utilizzo dei locali a fini agrituristici è consentito anche in deroga ai limiti di altezza e ai rapporti di illuminazione e di aerazione previsti dalle normative vigenti.
7. L'ospitalità in camere ammobiliate è ammessa nei fabbricati esistenti sul fondo fino ad un massimo di quindici camere e sessanta posti letto per azienda; l'ospitalità in spazi aperti è ammessa fino ad un massimo di quindici piazzole.
8. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato; il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale siano indicate le 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, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili in tutto il territorio dell'azienda agricola, nonché alla partecipazione a consorzi stradali, qualora costituendi, ed, infine all'impegno, alla cessazione dell'attività, a riportare le unità edilizie all'uso preesistente l'attività agrituristica. E' prescritta, inoltre, la presentazione di convenzione o atto d'obbligo, in riferimento all'art. 19 della L.R. 28.06.1994 n. 26, relativo alla prescrizione che i beneficiari dei contributi regionali per l'esercizio dell'attività agrituristica si impegnino, per sé ed aventi causa, al mantenimento della destinazione degli immobili e degli allestimenti vincolati per un periodo di tempo, stabilito nella predetta Legge Regionale, di anni dieci.
9. Gli interventi riguardanti le attività agrituristiche, come elencate al comma 1, sono ammessi e consentiti in tutto il territorio rurale. In particolare, sono ammessi nelle aree di valore naturale ed ambientale (A-17) con esclusione del trasferimento di volumetria dagli altri ambiti del territorio rurale, negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (A-18), sia come attività a se stante, sia come attività connessa a quelle di cui ai [CAPO 3.C – TERRITORIO RURALE – NORME GENERALI](#), [CAPO 3.D – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECHNICHE](#) e [CAPO 3.E – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI DI CAMBIO D'USO](#). Sono, inoltre, consentiti nelle frazioni individuate all'interno del territorio urbanizzato e nelle tavole di progetto del presente Regolamento.
10. Le attività agrituristiche di vitto e alloggio non possono essere localizzate ad una distanza inferiore a 500 metri da attività zootecniche intensive in uso.

#### **Articolo 3.43 - Interventi per attività di turismo rurale (uso U40.2)**

1. Per il turismo rurale si intende una specifica articolazione dell'offerta turistica regionale composta da un complesso di attività che può comprendere ospitalità, ristorazione, attività sportive, del tempo libero e di servizio, finalizzate alla corretta fruizione dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio rurale. La ristorazione deve essere basata su un' offerta gastronomica tipica della zona in cui l'edificio è ubicato, preparata con l' utilizzazione di materie prime provenienti, in prevalenza, da aziende agricole locali; arredi e servizi devono essere consoni alle tradizioni locali e, in particolare, alla cultura rurale della zona.
2. Sono ammessi a svolgere attività di turismo rurale i seguenti operatori:
  - a) gestori di strutture ricettive alberghiere, extralberghiere e di ristorazione, singoli o associati, autorizzati all'esercizio dell'attività ai sensi delle vigenti leggi nazionali e regionali ed iscritti agli appositi registri delle Camere di commercio industria artigianato e agricoltura nonché all'elenco regionale degli operatori del turismo rurale, previo conseguimento dell'attestato di frequenza al corso di formazione professionale per operatore del turismo rurale di cui all'art.34 della L.R.26/94,

- b) gestori di servizi di organizzazione e supporto alle attività sportive all'aria aperta e del tempo libero, iscritti negli appositi albi professionali e negli specifici registri delle Camere di commercio industria artigianato e agricoltura.
3. L'offerta di ricettività e/o di ristorazione per il turismo rurale deve essere esercitata in immobili già esistenti sul fondo dell'azienda - oppure su quello di altre aziende mediante trasferimento di volumi - alla data del 28/06/1994, ubicati all'esterno del territorio urbanizzato; tale attività può essere altresì esercitata in frazioni purchè in immobili con caratteristiche proprie dell'edilizia tradizionale della zona. Al termine dell'uso U40.2 gli edifici suddetti dovranno ritornare all'uso precedente quello di turismo rurale.
  4. Strutture di servizio all'attività di turismo rurale, quali spogliatoi e servizi igienici per le attività sportive e culturali, sale per convegni legati all'enogastronomia ed alla promozione dei prodotti tipici locali, spazi per la degustazione, laboratori alimentari ed artigianali possono essere realizzati anche come nuova costruzione all'interno degli indici stabiliti per le attività di servizio alla produzione agricola e con le medesime prescrizioni di cui all' [Articolo 3.38 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola \(uso U33\)](#).
  5. Sono ammessi, tra i seguenti interventi, quelli consentiti per ciascun fabbricato dalla relativa scheda di rilevazione del patrimonio rurale: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia unicamente come trasferimento di volumetria di cui ai punti 2e e 2f dell'articolo 13 dell'allegato "Definizioni".
  6. I locali destinati all'uso di turismo rurale devono possedere i requisiti strutturali ed igienico - sanitari previsti dall'allegato al presente regolamento per i locali di abitazione. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici rurali l'utilizzo dei locali a fini di turismo rurale è consentito anche in deroga ai limiti di altezza e ai rapporti di illuminazione e di aerazione previsti dalle normative vigenti.
  7. L'ospitalità in camere ammobiliate è ammessa nei fabbricati esistenti sul fondo con un minimo di sette camere e fino ad un massimo di ventisei per azienda.
  8. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato; il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale siano indicate le 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, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili in tutto il territorio dell'azienda agricola, nonché alla partecipazione a consorzi stradali, qualora costituendi, ed, infine all'impegno, alla cessazione dell'attività, a riportare le unità edilizie all'uso preesistente l'attività agrituristica. E' prescritta, inoltre, la presentazione di convenzione o atto d'obbligo, in riferimento all'art. 19 della L.R. 28.06.1994 n. 26, relativo alla prescrizione che i beneficiari dei contributi regionali per l'esercizio dell'attività agrituristica si impegnino, per sé ed aventi causa, al mantenimento della destinazione degli immobili e degli allestimenti vincolati per un periodo di tempo, stabilito nella predetta Legge Regionale, di anni dieci.
  9. Gli interventi riguardanti le attività di turismo rurale, come elencate al comma 1, sono ammessi e consentiti in tutto il territorio rurale. In particolare, sono ammessi nelle aree di valore naturale ed ambientale (A-17) con esclusione del trasferimento di volumetria dagli altri ambiti del territorio rurale, negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (A-18), sia come attività a se stante, sia come attività connessa a quelle di cui ai [CAPO 3.C – TERRITORIO RURALE – NORME GENERALI](#), [CAPO 3.D – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE](#) e [CAPO 3.E – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI DI CAMBIO D'USO](#).
  10. Le attività di turismo rurale non possono essere localizzate ad una distanza inferiore a 500 metri da attività zootecniche intensive in uso.

#### **Articolo 3.44- Interventi per la realizzazione di foresterie aziendali (uso U38)**

1. Si definiscono foresterie aziendali quegli edifici, o parti di essi, finalizzati al soddisfacimento

- del fabbisogno abitativo temporaneo di manodopera agricola e/o connessa al ciclo agroalimentare avente tipologia collettiva a stabile carattere stagionale.
2. Qualora all'interno dell'impresa agricola si renda necessario ricorrere a tale dotazione, devono essere soddisfatti i seguenti requisiti:
    - a) l'uso è ammesso attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dismesso dagli usi abitativi e produttivi presenti all'interno della stessa azienda agricola o nel settore agricolo;
    - b) qualora, per l'insediamento di tale tipologia d'uso vengano utilizzati edifici destinati all'uso agricolo, la quota di S.U.L. recuperata è da intendersi sottratta alla capacità edificatoria dell'azienda agricola;
    - c) Il contesto necessario sarà quello di un'adeguata salubrità del contesto circostante, di un'adeguata prossimità ai servizi urbani, di una adeguata localizzazione dal punto di vista insediativo al fine di rendere socialmente sostenibile l'intervento, per cui, in particolare:
      - l'area (edificio) individuata dovrà, comunque, essere localizzata in conformità a quanto disposto dalla normativa sulle aree insalubri;
      - il recupero edilizio dovrà presentare regole di distribuzione spaziale conformi ad una funzione abitativa collettiva e temporanea;
      - dovrà prevedersi il recupero integrale degli standards nel nucleo urbano più prossimo.
  3. L'intervento per la realizzazione di foresterie aziendali dovrà essere convenzionato con il Comune, a garanzia di un utilizzo non episodico e strumentale (vincolo di destinazione allo specifico uso); pertanto, dovrà essere dimostrata la capacità produttiva e definita, tramite P.I.A.A., la quantificazione della nuova necessità di manodopera stagionale dell'azienda, in termini di giornate lavoro, e fissati i limiti temporali di residenza che non potrà, in alcun caso, essere permanente.

#### **Articolo 3.45 - Interventi per attività zootecniche industriali (uso U34.1)**

1. Non è ammessa la costruzione di nuovi allevamenti per attività zootecniche industriali né l'ampliamento di quelli preesistenti al di là dei limiti di cui al successivo comma 4.
2. Gli eventuali allevamenti preesistenti per attività zootecniche industriali possono essere sottoposti esclusivamente ad interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento Conservativo o ad interventi che comportino il cambio d'uso o la trasformazione in allevamento di animali diversi (se ed in quanto compatibili).
3. Il rilascio di qualsiasi titolo abilitativo, per gli interventi edilizi indicati al comma 2 e relativo agli allevamenti per attività zootecniche industriali, è subordinato alla preventiva approvazione delle modalità di raccolta, accumulo e smaltimento dei liquami zootecnici, tramite un Piano di spandimento o altra tecnica alternativa, nel rispetto dei limiti posti dalla Carta degli spandimenti dei liquami e degli altri adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia. Inoltre qualunque rilascio di titolo abilitativo è subordinato ad una valutazione preventiva dell'impatto dell'emissione di odori molesti e all'adozione delle conseguenti misure (tecnologiche od organizzative) di mitigazione che si ritengano necessarie da parte degli uffici competenti.
4. Tramite P.I.A.A. è possibile superare la SUL massima, fino al limite del 20% di incremento, come indicato al precedente [Articolo 2.2 - Sistema delle aree agricole](#), qualora non sia aumentata la potenzialità massima complessiva dell'allevamento esistente espressa in capi equivalenti e che l'intervento preveda l'adeguamento degli impianti di allevamento esistenti agli standard di benessere animale previsti dalla Direttiva di cui alla Delibera G.R. Emilia - Romagna n. 1998/641 od a disposizioni igienico-sanitarie od a specifici programmi di riqualificazione ambientale.
5. Mitigazione dell'impatto visivo: Per ogni allevamento, in occasione del rilascio del permesso di costruire è prescritta la formazione di una cortina alberata costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.



### CAPO 3.E – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI DI CAMBIO D'USO

#### Articolo 3.46 - Interventi di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

1. Interventi di Cambio d'uso (CD): è ammesso l'intervento di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla tipologia dell'edificio:

	Uso attuale	Uso ammesso	
A	Edifici in tutto o prevalentemente abitativi	U 1 U 2 U 10 U 12 U 15 U 16 U 21 U 22 U 32 U 37 U 40 U 41	Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli, è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenti alla funzione principale, ossia superficie accessoria (Sac); solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenti (Pr) nella misura minima richiesta ai sensi dell'articolo <a href="#">2.5</a> tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale.
B	Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia: stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili	U 33 U 34 U 35	E ammesso, inoltre, il riuso quali corpi accessori pertinenti (ripostigli, autorimesse pertinenti) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla lettera A. Sono ammessi gli usi U32, U1, U2, U14, U37 e U38, limitatamente agli immobili individuati come ammissibili nella schedatura degli edifici con i relativi limiti dimensionali individuati nella schedatura stessa.
C	Edifici accessori pertinenti non agricoli: autorimesse e simili		E ammesso esclusivamente il mantenimento di utilizzazioni pertinenti alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
D	Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici (compreso l'eventuale alloggio annesso)	U 14 U 26 U 27 U 30 U 31 U 33	E ammessa, inoltre, la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso

		U 35 U 39.	
E	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, pubblici esercizi:	U 5 U 10 U 12 U 15 U 16 U 17 U 21 U 22 U 40 U 41	E ammessa, inoltre, la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
F	Edifici religiosi	U 16 U 22 U	
G	Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento	U 9	
H	Serre	U 36	

2. Il cambio d'uso di un edificio o parte di edificio da un uso connesso alla funzione agricola ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale sono indicate 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, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.
3. Il cambio d'uso da uso U 32 (abitazione agricola) ad uso diverso non connesso alla funzione agricola è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n.380, qualora siano trascorsi oltre dieci anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione o ampliamento dell'edificio. Entro i dieci anni il cambio d'uso suddetto è da considerare come abusivamente realizzato e, quindi, soggetto alle procedure sanzionatorie di legge. Fanno eccezione i casi di cambio d'uso da rurale a civile per perdita dei requisiti di ruralità ai sensi della Legge 26 Febbraio 1994 n. 133.

## CAPO 3.F – TERRITORIO COMUNALE – ATTIVITA' RICETTIVE

### Articolo 3.47 - Case e appartamenti per vacanze

1. L'utilizzo delle abitazioni per le attività di gestione di case e appartamenti per vacanze o per la locazione di alloggi a turisti non comporta la modifica di destinazione d'uso degli edifici ai fini urbanistici.
2. La capacità ricettiva delle case ed appartamenti per vacanze deve essere calcolata tenendo conto che è sempre possibile l'aggiunta di un letto per minori fino a dodici anni al di fuori dei seguenti parametri:
  - a) Monolocale (superficie abitabile bagni inclusi):
    - almeno 28 mq. fino a tre persone
    - almeno 34 mq. oltre tre persone
  - b) Casa composta da più locali:
    - camere da letto:
      - almeno 9 mq. fino ad un letto
      - almeno 12 mq. fino a due letti
      - almeno 18 mq. fino a tre letti
      - almeno 24 mq. oltre tre letti
    - soggiorno con letto (se con angolo cottura occorre aggiungere 4 mq):
      - almeno 14 mq. fino ad un letto
      - almeno 20 mq. fino a due letti
      - almeno 26 mq. oltre tre letti.
3. Gli esercizi di case ed appartamenti per vacanze sono esclusi dall'applicazione dell'articolo 5 punto 5.3 del D.M. 14/06/1989 n.236.
4. Relativamente ai requisiti diversi da quelli urbanistici ed edilizi si rimanda alla deliberazione della Giunta Regionale n.2186 del 19/12/2005, come modificata dalla deliberazione della Giunta Regionale n.802 del 04/06/2007, applicativa dell'articolo 11 della Legge Regionale n.16/2004.

### Articolo 3.48 – Affittacamere e locande

1. L'utilizzo delle abitazioni per le attività di affittacamere e locanda non comporta la modifica della destinazione d'uso degli edifici ai fini urbanistico – edilizi.
2. I locali devono possedere i requisiti previsti per la civile abitazione dalla normativa vigente in materia edilizia ed igienico – sanitaria, con una superficie minima delle camere di almeno 9 e 14 mq. per le camere autorizzate rispettivamente per uno o due posti letto, aumentata di almeno 6 mq. per ogni ulteriore posto letto; nelle camere è sempre possibile l'aggiunta di un letto per minori fino a 12 anni, al di fuori dei parametri sopra indicati; la superficie minima dei bagni ad uso esclusivo di una camera deve essere di almeno 3 mq. ciascuno ed ogni bagno deve possedere una dotazione minima costituita da un lavabo, un bidet, una vasca o doccia ed un w.c.; occorre almeno un bagno ad uso comune per le camere senza bagno privato nella misura di un bagno ogni sei posti letto o frazione.
3. L'utilizzo della specificazione tipologica di "locanda" è esclusivo dell'attività di affittacamere congiunta all'esercizio di una attività di ristorazione aperta al pubblico autorizzata ai sensi della L.R. 14/03 e soggetta ai tetti di cui all'art. 4, comma 2, della stessa legge, che fornisca almeno il servizio di prima colazione ed un pasto su richiesta. Il servizio di prima colazione può essere fornito nel pubblico servizio o in alternativa può essere predisposto un angolo thè -caffè, all'interno delle stanze o nel locale di soggiorno. Si intende per angolo thè - caffè la dotazione di un bollitore elettrico su un apposito supporto all'interno della stanza. La dotazione deve essere completata da bustine per thè o caffè per la preparazione delle bevande e dalla fornitura di zucchero, di brioches o biscotti confezionati per ogni ospite, nonché la fornitura di tazza, piattino, cucchiaino e coltello per ogni ospite. Ove tale servizio sia fornito, occorre la presenza di una o più sale destinate alla somministrazione di alimenti e bevande per una superficie complessiva di almeno mq. 14, per i primi 6 alloggiati; per gli

ulteriori ospiti che utilizzino congiuntamente le sale andrà calcolato un ulteriore mq a testa. I locali cucina in caso di somministrazione della sola prima colazione dovranno essere della dimensione minima prevista dai regolamenti edilizi e di igiene e potranno anche essere sottoforma di cucinotto o angolo cottura. In questo caso le dimensioni del locale cucina e somministrazione sono quelle definite dai regolamenti edilizi e di igiene. In caso di somministrazione di altri pasti la cucina dovrà obbligatoriamente trovarsi in un locale separato.

4. Gli esercizi di affittacamere e locanda sono esclusi dall'applicazione dell'articolo 5 punto 5.3 del D.M. 14/06/1989 n.236.
5. Relativamente ai requisiti diversi da quelli urbanistici ed edilizi si rimanda alla deliberazione della Giunta Regionale n.2186 del 19/12/2005, come modificata dalla deliberazione della Giunta Regionale n.802 del 04/06/2007, applicativa dell'articolo 10 della Legge Regionale n.16/2004.

### **Articolo 3.49 – Attività saltuaria di alloggio e prima colazione – Bed & Breakfast**

1. L'utilizzo delle abitazioni per attività saltuaria di alloggio e prima colazione – Bed & Breakfast non comporta la modifica della destinazione d'uso degli edifici ai fini urbanistico – edilizi che rimane quella dell'abitazione, sia essa in centri urbani che in aree rurali, con i relativi obblighi di legge e soggiace alle relative sanzioni in caso di inadempimento nell'adeguamento dell'immobile alla normativa vigente (ad esempio per quanto riguarda il foro d'aerazione in cucina, l'adeguamento alla L. 46/90 in materia di impianti elettrici, ecc.). L'attività di B & B non può essere esercitata in una unità immobiliare catastale diversa da quella in cui chi la esercita ha la residenza anagrafica, neppure se immediatamente attigua.. I locali devono possedere i requisiti previsti per la civile abitazione dalla normativa vigente in materia edilizia ed igienico – sanitaria, con un servizio bagno ad uso esclusivo degli ospiti qualora l'attività si svolga in più di una stanza. L'attività di B & B non risulta assoggettabile alle norme igienico sanitarie che regolano le attività di impresa turistica (quali alberghi, affittacamere..) o di produzione o somministrazione pasti, in quanto l'attività è dalla legge qualificata sostanzialmente a conduzione familiare ed i requisiti igienico - sanitari richiesti dalle norme in oggetto sono quelli previsti per l'uso abitativo.
2. Gli esercizi di attività saltuaria di alloggio e prima colazione – Bed & Breakfast sono esclusi dall'applicazione dell'articolo 5 punto 5.3 del D.M. 14/06/1989 n.236.
3. Relativamente ai requisiti diversi da quelli urbanistici ed edilizi si rimanda alla deliberazione della Giunta Regionale n.2149 del 02/11/2004 applicativa dell'articolo 13 della Legge Regionale n.16/2004.

### **Articolo 3.50 – Case per ferie**

1. L'utilizzo delle abitazioni per casa per ferie comporta la modifica della destinazione d'uso degli edifici ai fini urbanistico – edilizi.
2. I locali devono possedere i requisiti previsti per la civile abitazione dalla normativa vigente in materia edilizia ed igienico – sanitaria, con una superficie minima delle camere di almeno 8 e 12 mq. per le camere autorizzate rispettivamente per uno o due posti letto, aumentata di almeno 5 mq. per ogni ulteriore posto letto; in caso di utilizzo di letti a castello per camere/camerate dai 4 letti in su, ove l'altezza dei locali sia superiore a metri 3,20, il parametro superficie/posto letto può essere ridotto a mq. 5; per le camere senza bagno ad uso esclusivo deve essere prevista l'installazione di dotazioni igienico – sanitarie comuni nella misura di un lavabo ogni cinque posti letto o frazione, con un minimo di un servizio ogni piano; è obbligatoria una cucina, di dimensioni rispondenti alla normativa vigente, fuorché per le case religiose di ospitalità, nonché di sale comuni, distinte dal locale destinato a cucina, per una superficie complessiva di almeno 20 mq. per i primi dieci posti letto e di 0,5 mq. per ognuno di quelli ulteriori.
3. Gli esercizi di casa per ferie non sono esclusi dall'applicazione dell'articolo 5 punto 5.3 del D.M. 14/06/1989 n.236.

4. Relativamente ai requisiti diversi da quelli urbanistici ed edilizi si rimanda alla deliberazione della Giunta Regionale n.2186 del 19/12/2005 applicativa dell'articolo 7 della Legge Regionale n.16/2004.

### **Articolo 3.51 – Appartamenti ammobiliati per uso turistico**

1. L'utilizzo delle abitazioni per appartamento ammobiliato per uso turistico non comporta la modifica della destinazione d'uso degli edifici ai fini urbanistico – edilizi.
2. La capacità ricettiva delle case ed appartamenti per vacanze deve essere calcolata tenendo conto che è sempre possibile l'aggiunta di un letto per minori fino a dodici anni al di fuori dei seguenti parametri:
  - a) Monolocale (superficie abitabile bagni inclusi):
    - almeno 28 mq.fino a tre persone
    - almeno 34 mq. oltre tre persone
  - b) Casa composta da più locali:
    - camere da letto:
      - almeno 9 mq. fino ad un letto
      - almeno 12 mq. fino a due letti
      - almeno 18 mq. fino a tre letti
      - almeno 24 mq. oltre tre letti
    - soggiorno con letto (se con angolo cottura occorre aggiungere 4 mq):
      - almeno 14 mq. fino ad un letto
      - almeno 20 mq. fino a due letti
      - almeno 26 mq. oltre tre letti.
3. Gli esercizi di appartamento ammobiliato per uso turistico sono esclusi dall'applicazione dell'articolo 5 punto 5.3 del D.M. 14/06/1989 n.236.
4. Relativamente ai requisiti diversi da quelli urbanistici ed edilizi si rimanda alla deliberazione della Giunta Regionale n.2186 del 19/12/2005 applicativa dell'articolo 12 della Legge Regionale n.16/2004.

### **Articolo 3.52 – Ostelli per la gioventù**

1. L'utilizzo delle abitazioni per ostelli per la gioventù comporta la modifica della destinazione d'uso degli edifici ai fini urbanistico – edilizi.
2. I locali devono possedere i seguenti requisiti in materia edilizia ed igienico – sanitaria:
  - a) superficie minima delle camere di almeno 8 e 12 mq. per le camere autorizzate rispettivamente per uno o due posti letto, aumentata di almeno 4 mq. per ogni ulteriore posto letto; in caso di utilizzo di letti a castello per camere/camerate dai 4 letti in su, ove l'altezza dei locali sia superiore a metri 3,20, il parametro superficie/posto letto può essere ridotto a mq. 4;
  - b) i bagni privati devono avere una superficie minima di almeno 3 metri quadrati ed una dotazione minima costituita da un lavandino, un bidet, una vasca o una doccia ed un wc; nelle camere senza bagno privato devono essere installate di dotazioni igienico - sanitarie comuni nella misura di un lavabo ogni 5 posti letto o frazione nonché un vano wc e un vano doccia ogni 8 posti letto o frazione con un minimo di un servizio igienico completo per ogni piano;
  - c) le camere devono avere una dotazione minima costituita da un tavolo, un armadio o cabina-armadio con spazi riservati a ciascun ospite e, per ogni posto letto, un letto e una sedia o uno sgabello;
  - d) devono essere presenti una o più sale comuni per una superficie complessiva di almeno 0,8 metri quadrati per posto letto aumentata a 1 metro quadrato per posto letto qualora le sale comuni coincidono con le sale destinate alla consumazione dei pasti e comunque non inferiore a mq. 20.
3. Gli esercizi di ostelli per la gioventù non sono esclusi dall'applicazione dell'articolo 5 punto 5.3 del D.M. 14/06/1989 n.236.

4. Relativamente ai requisiti diversi da quelli urbanistici ed edilizi si rimanda alla deliberazione della Giunta Regionale n.2186 del 19/12/2005, come modificata dalla deliberazione della Giunta Regionale n.802 del 04/06/2007, applicativa dell'articolo 12 della Legge Regionale n.16/2004.

### **Articolo 3.53 – Rifugi alpini**

1. L'utilizzo delle abitazioni per rifugi alpini comporta la modifica della destinazione d'uso degli edifici ai fini urbanistico – edilizi.
2. I locali devono possedere i seguenti requisiti in materia edilizia ed igienico – sanitaria:
  - a) dormitorio con almeno 4 mq per posto letto; altezza media  $\geq$  m. 2,20; altezza minima  $\geq$  2,00 m.; presenza di un adeguato ricambio d'aria pari almeno a 2 ricambi orari conseguiti mediante ventilazione naturale (a parete e/o con l'ausilio di canne); divieto di fumare e della installazione di caldaie o simili strumenti di riscaldamento in locali dormitorio; superficie finestrata apribile  $\geq$  al 1/16 della superficie del pavimento;
  - b) almeno una stanza da bagno di altezza media  $\geq$  m. 2,20, altezza minima  $\geq$  2,00 m.; superficie finestrata apribile  $\geq$  al 1/16 della superficie del pavimento, pareti fino ad una altezza  $\geq$  a m. 1,60 con materiale liscio, lavabile, disinfettabile completa di uso comune ogni piano con disponibilità complessiva di almeno 1 lavabo ogni 10 posti letto o frazione, 1 wc ogni 15 posti letto o frazione, 1 doccia ogni 20 posti letto;
  - c) porte di larghezza non inferiore a cm 65;
  - d) cucina con superficie minima  $\geq$  mq 12, altezza media  $\geq$  m. 2,40, altezza minima  $\geq$  m. 2,00, superficie finestrata apribile  $\geq$  al 1/16 della superficie del pavimento; cappa di aspirazione sopra i fuochi collegata alla relativa canna di espulsione, rivestimento del pavimento e delle pareti fino ad una altezza  $\geq$  a m 1,80 con materiale liscio, lavabile, disinfettabile, doppio lavello con acqua calda e fredda con comando non manuale, frigorifero con separazione tra formaggi, salumi e altri alimenti, piani di lavoro di adeguate dimensioni, servizio igienico completo riservato al personale di gestione (WC, lavandino, bidet, doccia) con antigabinetto ad uso spogliatoio;
  - e) spazio consumo alimenti e bevande con altezza media  $\geq$  m. 2,20, altezza minima  $\geq$  2,00 m., superficie finestrata apribile  $\geq$  al 1/16 della superficie del pavimento, 1 wc con lavabo ogni 50 mq di superficie utile, o frazione, delle sale di ristoro.

I parametri soprascritti potranno essere derogati in presenza di condizioni ambientali particolarmente impegnative. In particolare, nelle camere dormitorio potrà essere raggiunto il parametro minimo di 3 mq per posto letto, ma solo in presenza di adeguato ricambio d'aria pari ad almeno 3 ricambi orari
3. I rifugi alpini non sono esclusi dall'applicazione dell'articolo 5 punto 5.3 del D.M. 14/06/1989 n.236.
4. Relativamente ai requisiti diversi da quelli urbanistici ed edilizi si rimanda alla deliberazione della Giunta Regionale n.2186 del 19/12/2005 applicativa dell'articolo 9 comma 1 della Legge Regionale n.16/2004.

### **Articolo 3.54 – Rifugi escursionistici**

1. L'utilizzo delle abitazioni per rifugio escursionistico comporta la modifica della destinazione d'uso degli edifici ai fini urbanistico – edilizi.
2. I locali devono possedere i seguenti requisiti in materia edilizia ed igienico – sanitaria:
  - a) cucina con superficie minima  $\geq$  mq. 16, altezza media  $\geq$  m. 2,40, altezza minima  $\geq$  2,20 m., superficie finestrata apribile  $\geq$  al 1/12 della superficie del pavimento, cappa di aspirazione sopra i fuochi collegata alla relativa canna di espulsione, rivestimento del pavimento e delle pareti fino ad una altezza  $\geq$  a m 2,00 con materiale liscio, lavabile, disinfettabile, doppio lavello con acqua calda e fredda con comando non manuale, frigorifero con separazione tra formaggi, salumi e altri alimenti, piani di lavoro di adeguate dimensioni; servizio igienico completo (WC, lavandino, bidet, doccia) dedicato con antigabinetto ad uso spogliatoio;

- b) spazio Consumo alimenti e bevande con altezza media  $\geq$  m. 2,40, altezza minima  $\geq$  2,20 m., superficie finestrata apribile  $\geq$  al 1/12 della superficie del pavimento, 1 WC distinto per sesso con antigabinetto in comune dotato di lavabi;
- c) spazi per il pernottamento con stanze letto superficie minima 8 mq per un posto letto con incremento di 4 mq per ogni letto aggiunto oltre il primo, altezza media  $\geq$  m. 2,40, altezza minima  $\geq$  2,20 m., superficie finestrata apribile  $\geq$  al 1/12 della superficie del pavimento;
- d) servizi Igienico – sanitari con almeno una stanza da bagno completa di uso comune ogni piano con disponibilità complessiva di almeno, 1 lavabo ogni 10 posti letto o frazione, 1 WC ogni 10 posti letto o frazione, 1 doccia ogni 12 posti letto o frazione, altezza media  $\geq$  m. 2,20, altezza minima  $\geq$  2,00 m., superficie finestrata apribile  $\geq$  al 1/16 della superficie del pavimento, pareti fino ad una altezza  $\geq$  a m 1,60 con materiale liscio, lavabile, disinfettabile.

I parametri soprascritti potranno essere derogati in presenza di condizioni ambientali particolarmente impegnative. In particolare, nelle camere dormitorio potrà essere raggiunto il parametro minimo di 3 mq per posto letto, ma solo in presenza di adeguato ricambio d'aria pari ad almeno 3 ricambi orari

- 3. I rifugi escursionistici non sono esclusi dall'applicazione dell'articolo 5 punto 5.3 del D.M. 14/06/1989 n.236.
- 4. Relativamente ai requisiti diversi da quelli urbanistici ed edilizi si rimanda alla deliberazione della Giunta Regionale n.2186 del 19/12/2005 applicativa dell'articolo 9 comma 2 della Legge Regionale n.16/2004.

### **Articolo 3.55 – Strutture ricettive all'aria aperta - campeggi e villaggi turistici - aperte al pubblico - Aree attrezzate di sosta temporanea**

- 1. La realizzazione delle strutture ricettive all'aperto è soggetta a titolo abilitativo edilizio. Non sono soggetti a titolo abilitativo edilizio gli allestimenti mobili di pernottamento quali roulotte o caravan, mobilhause o autocaravan. A tal fine i predetti allestimenti devono conservare i meccanismi di rotazione in funzione e non possedere alcun collegamento permanente al terreno e gli allacciamenti alle reti tecnologiche devono essere rimovibili in ogni momento. Le strutture ricettive all'aperto sono realizzabili in aree definite dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, di norma nelle aree destinate dagli strumenti urbanistici per insediamenti produttivi. A fronte di particolari condizioni territoriali, può essere ammessa la formazione di complessi ricettivi all'aria aperta anche nelle aree agricole o in zone destinate a servizi territoriali, mediante inserimento nel P.O.C., quando queste siano prossime ad aree di pregio naturale di cui costituiscono ambiti opportunamente destinabili all'accoglienza dei visitatori. In relazione al disposto dell'art. 42, comma 1 della legge regionale 16/04, per le strutture all'aria aperta ubicate su aree ex A.S.D.F.( azienda speciale demanio forestale), il termine di sei mesi per la presentazione della nuova dichiarazione dei requisiti posseduti, decorre dal momento in cui sono ripristinati regolari rapporti formali di occupazione di tali impianti.
- 2. Le unità abitative fisse di nuova realizzazione o in caso di intervento eccedente la manutenzione straordinaria devono possedere i seguenti requisiti in materia edilizia ed igienico – sanitaria:
  - a) superficie utile non inferiore a 18 mq e non superiore a 54 mq, e superficie di veranda non superiore al 40% della superficie utile lorda;
  - b) bagno allestito con lavandino, doccia, wc;
  - c) angolo cottura, che può essere posto anche all'interno della veranda;
  - d) altezza interna netta non inferiore a 2,50 m. e piano di calpestio superiore al piano di campagna minimo di 20 cm. Nei comuni ubicati all'interno dei territori delle comunità montane, l'altezza interna media prevista non può essere inferiore a 2,50 m, e altezza minima in gronda non può essere inferiore a 2,20 m.;
  - e) ricettività massima ammessa, valevole anche come parametro igienico - sanitario: mq 6 a persona (rapporto superficie lorda/persona), con un massimo di 6 occupanti;
  - f) coibentazione termica del tetto e delle pareti pari a 2 Wmqh;

- g) fornitura di acqua calda;
  - h) area esterna scoperta e riservata, compreso il posto auto, pari alla superficie utile lorda con un minimo di 30 mq.
3. La superficie minima delle aree ad uso comune non deve essere inferiore al 10% della superficie complessiva delle piazzole per strutture fino a 3 stelle e del 15% per le strutture a 4 stelle.
  4. L'area alberata deve avere le seguenti caratteristiche:
    - a) almeno 350 piante per ettaro nei casi di nuovo impianto con essenze a rapido accrescimento;
    - b) almeno 250 piante per ettaro nei casi di nuovo impianto arboreo con almeno il 50% di essenze pregiate autoctone quali pino, abete, quercia, ontano, castagno, faggio, frassino e simili;
    - c) almeno 50 piante per ettaro nei casi di vecchio impianto arboreo.
  5. I rifugi escursionistici non sono esclusi dall'applicazione dell'articolo 5 punto 5.3 del D.M. 14/06/1989 n.236.
  6. Relativamente ai requisiti diversi da quelli urbanistici ed edilizi si rimanda alla deliberazione della Giunta Regionale n.2150 del 02/11/2004, come modificata dalla deliberazione della Giunta Regionale n.803 del 04/06/2007, applicativa degli articoli 14 e 15 della Legge Regionale n.16/2004.
  7. Caratteristiche strutturali: i complessi turistici all'aria aperta devono essere adeguatamente recintati. La recinzione di altezza non inferiore a 1,80 m deve essere opportunamente schermata ove occorra, per garantire sicurezza e riservatezza agli ospiti. La struttura ricettiva deve essere facilmente accessibile ai veicoli con il relativo rimorchio. Gli accessi devono essere sufficientemente ampi per consentire un agevole passaggio dei veicoli. La viabilità veicolare interna e di accesso deve essere realizzata con materiale arido e con rifinitura idonea a consentire un agevole scorrimento delle autovetture e dei relativi rimorchi senza deformazione del fondo e tale da permettere il deflusso delle acque meteoriche e da non dare origine a sollevamento di polvere. La struttura deve essere dotata di una o più aree parcheggio in proprietà o in uso, con numero di posti auto pari a quello delle piazzole. Qualora sia consentita la sosta auto nell'ambito delle singole piazzole, il numero delle aree di parcheggio ad uso comune può essere ridotto fino ad un minimo del 5% del numero delle piazzole.
  8. Piazzole: i confini della piazzola devono essere delimitati sul terreno con picchetti, alberi siepi, aiuole o altri divisori anche artificiali. La piazzole devono essere contrassegnate con un numero o con una identificazione alfanumerica corrispondente alla numerazione riportata sulla planimetria presentata al Comune. La superficie minima delle piazzole standard non può essere inferiore a 40 mq e la superficie media delle piazzole non potrà essere inferiore a quanto previsto all'allegato per l'attribuzione della qualifica, ad eccezione di zone di particolare pregio ambientale o boschive o di particolare conformazione del terreno dove allo scopo di evitare eccessivi movimenti di terra, sbancamenti e disboscamenti è consentita per tutti i livelli di classifica una dimensione media di 50 mq. Le strutture ricettive all'aria aperta possono dotarsi di piazzole minime, e per un numero di piazzole non superiore al 10% del totale delle piazzole esistenti. Tali piazzole sono destinate prevalentemente ad ospitare turisti in transito, la superficie minima di tali piazzole minime non può essere inferiore a 25 mq. La capacità ricettiva della piazzola minima è pari a due persone ai soli fini del calcolo della capacità ricettiva complessiva. Ogni piazzola deve essere accessibile alla viabilità interna della struttura direttamente o mediante passaggi pedonali, e può essere allacciata alla rete idrica, fognaria ed elettrica. Nei periodi di chiusura della struttura ricettiva all'aria aperta è possibile tenere in custodia i mezzi di pernottamento di proprietà dei clienti ed i relativi accessori, purché gli stessi siano privi di riserve di combustibile. In tal caso non è possibile il loro utilizzo da parte dei clienti. In caso di nuove installazioni gli allestimenti mobili di pernottamento allestiti dal gestore devono essere improntati alla linearità, ed alla omogeneità degli elementi, secondo standard identici per ciascun campeggio. Non è inoltre soggetto a titolo abilitativo edilizio l'installazione del preingresso inteso come struttura coperta chiusa, eventuale veranda aperta e sistemi di copertura a protezione della unità

abitativa mobile realizzata in materiali rigidi comunque smontabili e trasportabili, da accostare alla unità abitativa mobile, con funzioni di protezione e soggiorno diurno delle persone ed eventuale presenza di punto cottura. Il preingresso compresa la unità abitativa mobile non può superare i 40 mq di superficie. Le installazioni già presenti anche se con requisiti non conformi possono essere mantenute fino alla loro sostituzione che dovrà avvenire con strutture che rispettino i nuovi parametri. In caso di nuove installazioni la struttura accessoria deve essere improntata alla linearità, alla modularità ed alla omogeneità degli elementi secondo standard uniformi per ciascuna struttura ricettiva all'aria aperta.

9. Capacità ricettiva: nelle strutture ricettive all'aria aperta la capacità ricettiva massima autorizzabile si calcola moltiplicando per 4 il numero delle piazzole standard, moltiplicando per 2 il numero delle piazzole minime, cui andranno sommati i posti letto autorizzati in unità abitative fisse e mobili con servizi riservati, fatto salvo il rispetto di quanto previsto dal presente regolamento relativamente al rapporto tra il numero dei servizi e l'utenza. Il limite massimo di capacità ricettiva sopraindicato, potrà essere superato in misura non superiore al 15% di tali capacità ricettive per un massimo di 10 giorni per anno nelle strutture ad apertura stagionale e di 20 giorni per anno nelle strutture ad apertura annuale, purché in tali situazioni sia prevista almeno una pulizia supplementare giornaliera dei servizi igienici rispetto a quanto previsto di norma ed il Comune sia avvertito all'atto di tale evenienza.
10. Impianti idrici: l'impianto di raccolta di acque luride e meteoriche, deve essere realizzato secondo i dettami dell'ente locale competente, che recapiti in condotta pubblica o in sistema interno di trattamento e depurazione. L'impianto per la raccolta dei reflui direttamente dai veicoli da campeggio dotati di appositi serbatoi, deve essere costituito da piazzole a due posti in cemento, con drenaggi adeguati e pozzetto di raccolta, completo di canna per il lavaggio, e di condotta di rifornimento di acqua al veicolo (camper service). Impianto di distribuzione dell'acqua potabile deve ai servizi igienico sanitari e alle installazioni commerciali e ricreative: la dotazione di acqua per persona autorizzata deve essere non inferiore a 80 litri di cui 30 di acqua potabile. L'eventuale erogazione di acqua non potabile dovrà essere adeguatamente segnalata. Impianto di produzione di acqua calda per alimentare servizi igienici e le installazioni commerciali. A tale impianto sarà anche richiesto di provvedere al riscaldamento dei servizi igienici e di ogni altro edificio nei complessi ad attivazione annuale o invernale. La dotazione di acqua per persona autorizzata deve essere non inferiore a 80 litri di cui 30 di acqua potabile, l'eventuale erogazione di acqua non potabile dovrà essere adeguatamente segnalata.
11. Servizi idrosanitari: l'erogazione di acqua potabile deve essere assicurata per lavabi, lavelli per stoviglie, docce, nonché per i locali dove si somministrano e si vendono cibi e bevande. L'acqua potabile deve essere altresì erogata attraverso fontanelle, in ragione di almeno una ogni 150 ospiti. I servizi sanitari devono essere realizzati in edifici in muratura o in altri materiali comunque idonei a garantire, anche se prefabbricati, la facilità di pulizia. Ciascun edificio adibito ai servizi sanitari deve prevedere unità indipendenti, destinate rispettivamente agli uomini ed alle donne, che possono essere raggruppate in un unico stabile purché abbiano ingressi separati. L'aerazione e l'illuminazione naturale di ogni singola struttura destinata ai servizi, può essere ottenuta mediante finestre esterne o con aperture anche sul lato superiore delle tramezzature. Tutti i locali nei quali sono installati apparecchi igienici devono avere le pareti rivestite, almeno fino a due metri, con materiali impermeabili e lavabili; i pavimenti devono essere impermeabili, preferibilmente in gres o ceramica, ed avere uno scarico con sifone per permettere il lavaggio a getto d'acqua. Gli edifici con i servizi igienici devono essere distribuiti sul terreno ad una distanza massima di centocinquanta metri dalle piazzole cui sono destinati. I gabinetti devono avere l'aerazione diretta all'esterno o essere provvisti di adeguata aspirazione meccanica; devono possedere una superficie minima di 0,80 mq. e porta chiudibile dall'interno. In caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni radicali la dimensione minima del locale sarà pari a 1,20 mq.. Per gli ospiti disabili devono essere garantiti almeno due servizi igienici completi di wc, doccia e lavabo per disabili. Ciascun lavabo deve essere a bacino singolo. Le docce chiuse devono essere installate in locali di dimensioni minime pari a metri quadrati 0,80 con porta chiudibile

dall'interno. In caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni radicali la dimensione minima del locale sarà pari a mq. 1,20. Il pavimento deve essere realizzato in materiale antiscivolo. Sono obbligatorie docce aperte, in ragione di una ogni 300 ospiti, nelle strutture dislocate entro 500 m e con accesso diretto al mare; esse possono essere situate insieme agli altri servizi o in installazioni separate. I lavelli per stoviglie, dotati di scolapiatti, e i lavatoi per biancheria devono essere separati dagli altri servizi idrosanitari. Vicino ad essi devono essere posti contenitori per i rifiuti solidi. All'interno, purché in apposito locale, o nelle adiacenze di ogni zona servizi deve essere presente almeno un vuotatoio per wc realizzato in modo da garantire un'agevole operazione di svuotamento e dotato di schermatura. Qualora la distanza sia inferiore a 20 metri, devono essere realizzate schermature con essenze vegetali o materiali leggeri che impediscano la visuale delle entrate ai servizi. Qualora una parte delle piazzole sia servita da installazioni igienico - sanitarie riservate, l'obbligo di allestire nella struttura installazioni di uso comune permane, in relazione al numero di persone ospitabili nelle piazzole dotate di installazione igienico sanitarie riservate, nella proporzione di una installazione ogni cento persone ospitabili. L'adeguamento dimensionale dei servizi igienici esistenti ai nuovi requisiti è obbligatorio solo in concomitanza con gli interventi edilizi che li concernono, quando questi eccedano la manutenzione straordinaria.

12. Impianto elettrico: impianto di distribuzione di energia elettrica agli ospiti (da aggiornare periodicamente alle norme di sicurezza per la più scrupolosa protezione degli utenti).
13. Impianto di illuminazione: l'illuminazione dei varchi e degli accessi, dei parcheggi, dei servizi igienici e relativi percorsi di accesso, deve avere carattere tale da consentirne la fruibilità notturna in sicurezza. I punti luce destinati alla illuminazione delle aree di uso comune devono essere posti alla distanza massima di cinquanta metri l'uno dall'altro e comunque in modo da garantire la agevole fruizione della viabilità veicolare. Gli impianti di illuminazione e di distribuzione di energia elettrica devono essere realizzati nel rispetto delle norme C.E.I..
14. Impianto antincendio: le strutture ricettive all'aria aperta dovranno essere dotate di impianto antincendio certificato da un tecnico abilitato, conformi alle normative in vigore, ovvero a specifiche disposizioni di carattere tecnico definite dal servizio provinciale competente in materia di prevenzione incendi.
15. Impianto telefonico: le strutture ricettive all'aria aperta dovranno essere dotate di impianto telefonico usufruibile 24 ore su 24, costituito da almeno 1 linea a disposizione degli ospiti elevata a 2 per le strutture a 4 stelle. Nelle strutture ubicate in territori con scarsa copertura relativamente a servizi di telefonia mobile, deve essere disponibile almeno una linea ogni 400 ospiti.
16. Locali per il pronto soccorso e il servizio: ogni struttura ricettiva all'aria aperta deve essere dotata di cassetta di pronto soccorso contenente i materiali prescritti dall'ASL. La struttura deve inoltre essere dotata di un apposito locale dotato di lettino, scrivania, materiale sanitario di rapido consumo.
17. Servizio di sorveglianza e ricevimento: ogni struttura ricettiva all'aria aperta deve garantire:
  - a) la sorveglianza continua della struttura ricettiva durante i periodi di apertura;
  - b) la continua presenza all'interno della struttura ricettiva del responsabile o di un suo delegato;
  - c) ogni struttura deve disporre di un medico reperibile a chiamata in tempi brevi;
  - d) all'interno del locale di ricevimento deve essere esposta la planimetria generale del complesso ricettivo all'aria aperta. La vita interna di ogni complesso deve essere organizzata sulla base di un apposito Regolamento interno.
18. Pulizie e smaltimento rifiuti: nelle strutture ricettive all'aperto sono assicurati sistema di raccolta rifiuti solidi tramite appositi contenitori chiusi, conformemente alle prescrizioni localmente vigenti. La raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, nonché la pulizia degli appositi recipienti, deve essere assicurata almeno una volta al giorno. La raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi, qualora non garantito da pubblico servizio, deve essere effettuato secondo le disposizioni impartite dal Comune. In assenza di specifiche disposizioni del Comune, i rifiuti solidi devono essere raccolti mediante recipienti lavabili, muniti di coperchio a tenuta, nei quali siano inseriti sacchi di plastica a perdere, di capacità complessiva non inferiore a cento

litri per ogni quattro piazzole e da esse non distanti più di cento metri. La pulizia delle aree comuni deve essere assicurata almeno una volta al giorno.

19. Garanzie: il gestore della struttura ricettiva all'aria aperta deve assicurare idonea copertura assicurativa per i rischi di responsabilità civile a favore dei clienti.
20. Attrezzature, impianti e arredi: le attrezzature e gli impianti devono essere tenuti in buone condizioni di funzionamento anche in relazione alle norme di sicurezza. La condizione degli arredi deve essere adeguata al livello di classificazione.
21. Animali domestici: l'introduzione di animali domestici, ove consentita dal gestore, è subordinata alla presentazione del relativo libretto sanitario. Deve, inoltre, essere chiaramente stabilito nel regolamento interno che gli animali vanno custoditi in modo da non arrecare danni e molestie, e non è consentito agli animali accedere ai locali di uso comune.
22. Aree di sosta: le nuove aree di sosta di cui all'art. 15 della L.R. 16/04 devono essere dotate di:
  - a) pozzetto di scarico autopulente;
  - b) erogatore di acqua potabile;
  - c) sistema di illuminazione dei varchi e degli accessi, dei servizi igienici e relativi percorsi di accesso, tale da consentirne la fruibilità notturna in sicurezza. Gli impianti di illuminazione e di distribuzione di energia elettrica devono essere realizzati nel rispetto delle norme C.E.I.;
  - d) contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti effettuata nel territorio comunale;
  - e) impianto di distribuzione di energia elettrica agli ospiti (da aggiornare periodicamente alle norme di sicurezza per la più scrupolosa protezione degli utenti);
  - f) impianto antincendio certificato da un tecnico abilitato, conforme alle normative in vigore, ovvero a specifiche disposizioni di carattere tecnico definite dal servizio provinciale competente in materia di prevenzione incendi;
  - g) in ogni area di sosta devono essere presenti almeno due servizi igienici, di cui almeno uno attrezzato per i portatori di handicap;
  - h) toponomastica della città.

Le aree di sosta esistenti devono conformarsi ai requisiti previsti per le nuove strutture entro il 14/12/2007. L'area di sosta deve essere realizzata in modo da permettere il deflusso delle acque meteoriche e non dare origine a sollevamento di polvere, essere facilmente accessibile ai veicoli, essere opportunamente dimensionata in relazione al minor impatto ambientale possibile e piantumata con siepi ed alberature, che devono occupare una superficie non inferiore al venti per cento e l'area va indicata con apposito segnale stradale e segnaletica orizzontale. Qualora i servizi forniti fossero a pagamento, i prezzi dei servizi offerti devono essere comunicati, alla Provincia competente per territorio, entro il primo ottobre di ogni anno con validità dal primo anno successivo. E' consentita una ulteriore variazione entro il primo marzo dell'anno successivo con validità dal primo giugno dello stesso anno. I prezzi dei servizi devono essere riepilogati in una apposita tabella all'ingresso dell'area di sosta.

I Comuni possono concedere una proroga del termine per l'adeguamento dei requisiti per le aree di sosta esistenti su aree con destinazione urbanistica non compatibile con la nuova destinazione. La proroga del termine è accordabile al fine di consentire la modifica degli strumenti urbanistici ovvero per l'individuazione di aree alternative, e non può essere superiore a due anni rispetto al termine del 14/12/2007. La proroga è inoltre subordinata alla presenza dei seguenti servizi: almeno un servizio di scarico, almeno due servizi igienici, anche non fissi, e sia previsto un erogatore di acqua utilizzabile anche a fini antincendio e almeno un estintore.

23. Strutture ricettive all'aria aperta - non aperte al pubblico: le strutture ricettive all'aperto non aperte al pubblico, indicate all'art. 14 della L.R. 16/04, devono possedere almeno i requisiti igienici e di sicurezza previsti per le strutture ad 1 stella in caso di campeggio ed a due stelle in caso di villaggio turistico, ma non sono soggette a classificazione. L'autorizzazione all'esercizio della struttura può essere rilasciata solo quando sia designato un gestore e di norma è previsto l'obbligo di copertura assicurativa nei confronti degli ospiti.



## TITOLO 4 - NORME SUL RAPPORTO FRA COSTRUZIONI E CONTESTO

### CAPO 4.A – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI

#### Articolo 4.1 – Documentazione integrativa per proposte alternative

1. Qualora anche uno solo degli articoli seguenti del presente Titolo IV venga contraddetto, il progettista è tenuto a presentare una specifica documentazione integrativa che attesti la validità della propria proposta inserita nello specifico contesto di riferimento. A tal proposito dovrà essere allegata una relazione tecnica della soluzione che si intende adottare nonché le ragioni che spingono alla stessa. Si dovranno inoltre inserire altri elaborati grafici, a discrezione del progettista, volti alla più esauriente nonché realistica comprensione delle intenzioni progettuali (si consiglia l'ausilio di fotomontaggi).
2. La documentazione di cui al precedente comma dovrà essere sempre sottoposta al parere della Commissione della Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

#### Articolo 4.2 – Coperture, impianti per la ricezione radiotelevisiva e per il risparmio energetico

1. Le coperture degli edifici, salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche o produttive, devono essere realizzate a falde inclinate ed avere una forma semplice e una pendenza conforme ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 35%). Devono essere evitate forme complicate e atipiche o pendenze eccessive.
2. Il manto di copertura deve essere realizzato in laterizio, o comunque in elementi di colore richiamante quello del laterizio invecchiato od in elementi che si richiamino alla tradizione locale (es. pietra), fatta eccezione, nel territorio rurale, per edifici di forma o dimensioni particolari (silos, edifici di grandi dimensioni per i quali ultimi è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante alberature ai sensi dell'articolo "Verde pubblico e privato" commi 7 e 8.
3. Nel territorio rurale non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini esistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda. La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sui tipi edilizi storici nel territorio rurale.
4. L'installazione di antenne radiotelevisive ed impianti satellitari è vietata nelle fronti (principali e secondarie) degli edifici; queste dovranno essere posizionate, unificando ove possibile più utenze in un unico impianto, sulle falde di copertura in posizione di minimo impatto visivo.
5. L'installazione di antenne paraboliche satellitari nell'intero centro storico e, per la restante parte del territorio urbanizzato, nei fabbricati siti sulle pubbliche vie è regolato secondo quanto segue:
  - a) Tutti gli immobili composti da più unità abitative che già possiedono un impianto centralizzato per la ricezione dei tradizionali programmi tv oppure che vogliono installare impianti centralizzati per la ricezione dei tradizionali programmi tv si avvalgono di norma di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari;
  - b) L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico delle città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale;
  - c) Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto alla pubblica via. Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, l'antenna parabolica andrà posizionata ad una

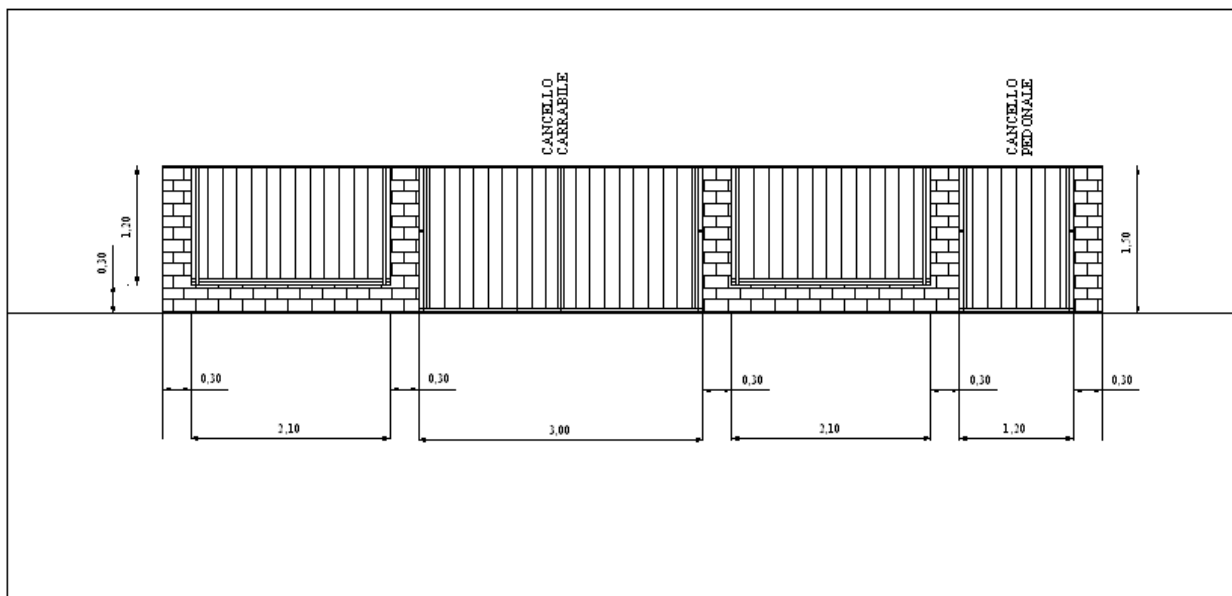
distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e, comunque, rispettando il profilo del tetto, ossia senza che la stessa sporga oltre il punto più alto del tetto stesso (colmo). Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia le soluzioni più adeguate;

- d) E' vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti ed organizzazioni pubblici, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico e artistico nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica con particolare riguardo alle zone panoramiche;
  - e) Nel caso di installazione di antenne paraboliche non conformi alle presenti norme regolamentari il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia competente può intimare l'adeguamento, procedendo in caso di inerzia, alla rimozione delle stesse;
  - f) Le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere di norma le seguenti dimensioni massime: 120 cm. di diametro per impianto collettivo e 85 cm. di diametro per impianto singolo. Esigenze particolari che dovessero richiedere maggiori dimensioni potranno essere valutate con il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia;
  - g) Le antenne paraboliche devono presentare una colorazione capace di armonizzarsi con quella del manto di copertura;
  - h) Sul disco dell'antenna parabolica, a garanzia ed affidabilità del prodotto, è autorizzata, con una dimensione non superiore ad un decimo della superficie complessiva dell'antenna, la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore della stessa;
  - i) Le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto delle norme previste dalla legge 46/90 a tutela della sicurezza sugli impianti;
  - j) Restano salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica nonché quelle che disciplinano la tutela dei beni di valore artistico ed i procedimenti edilizi.
6. L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici nell'intero territorio comunale è regolato secondo quanto segue:
- a) L'installazione di pannelli solari in tutti gli edifici del territorio comunale è soggetta a richiesta di titolo abilitativo su parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio. Tale richiesta va presentata unitamente ad una breve relazione descrittiva;
  - b) Se interessa edifici esterni al centro storico e privi di interesse artistico o storico e, per il territorio agricolo, gli edifici classificati nella normativa agricola come privi di valore, non esistono limitazioni di alcuna natura per l'installazione di pannelli solari;
  - c) In considerazione della natura paesistica del centro storico combinata al territorio montano del Comune, è vietata la installazione di pannelli solari di qualsiasi tipo negli edifici del centro storico, negli edifici esterni allo stesso, ma classificati nello strumento urbanistico come edifici di interesse artistico o storico e negli edifici in zona agricola classificati di valore architettonico o monumentale;
  - d) Ove, su parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, pur nel rispetto delle presenti norme, ostassero gravi motivi di compromissione estetica dell'edificio o del tessuto edilizio circostante, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia può, in deroga alle presenti norme, negare l'autorizzazione all'installazione dei pannelli solari;
  - e) Per tutti gli edifici vincolati a norma di legge e sottoposti al controllo della Soprintendenza ai beni artistici e architettonici le installazioni di cui alle presenti norme sono subordinate al relativo nulla osta.

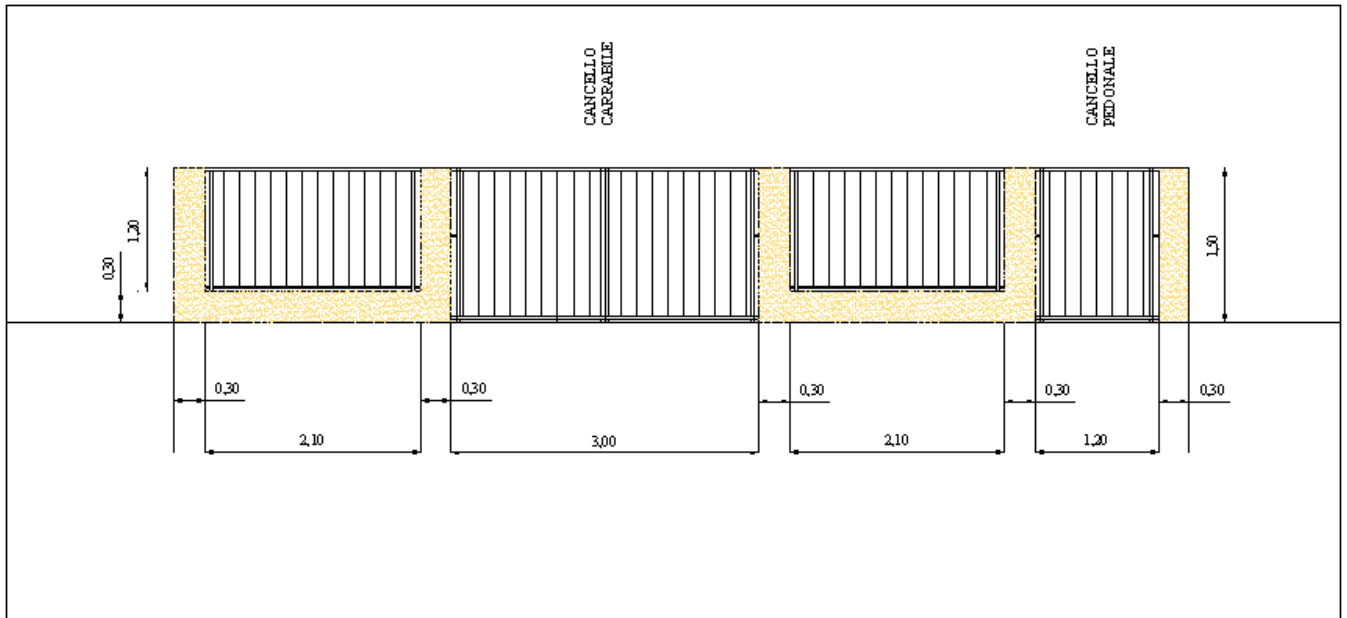
### **Articolo 4.3 - Recinzioni**

1. Le recinzioni devono rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

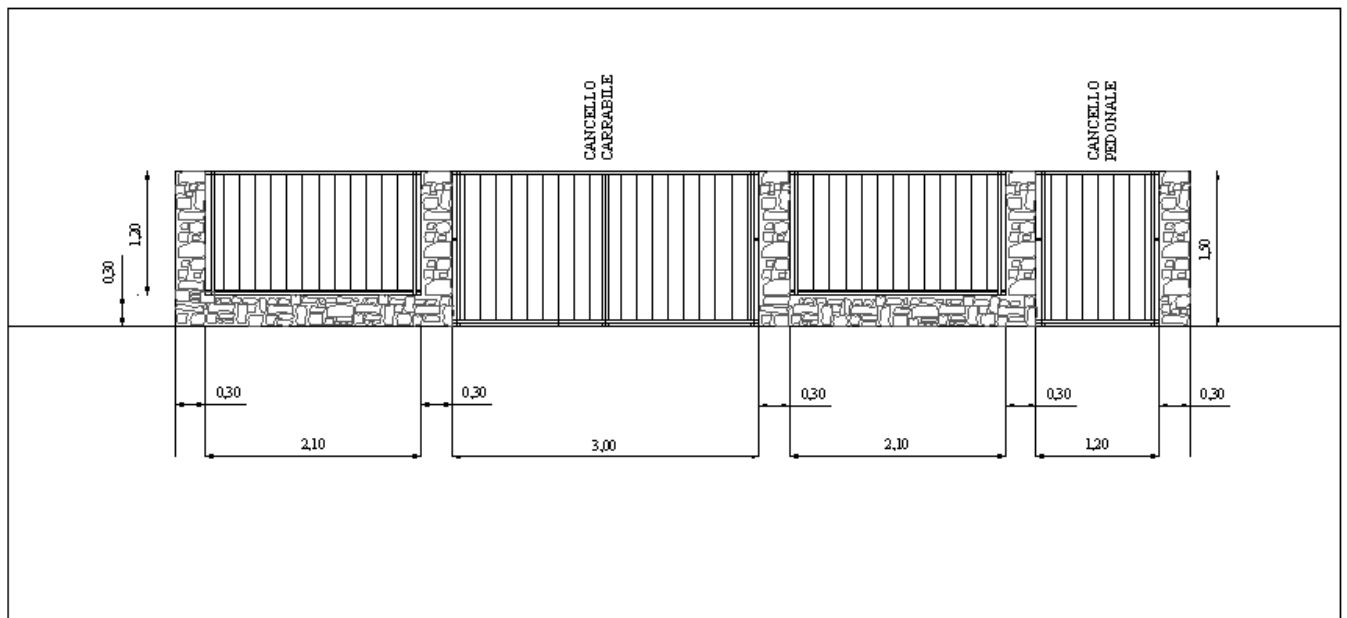
2. Nei piani attuativi la progettazione architettonica dovrà essere estesa agli spazi aperti anche utilizzando materiali naturali per delimitare o le singole proprietà o tutta o parte dell'area interessata dal piano.
3. Qualora nei nuovi insediamenti A12 nonché nei nuovi edifici nei tessuti consolidati A10 la delimitazione degli spazi aperti sia progettata attraverso recinzioni che non utilizzino esclusivamente materiali naturali, le stesse dovranno essere realizzate per i fronti strada secondo gli schemi di cui alle figure seguenti fermo restando che nei casi di piano attuativo unitario uno solo degli schemi anzidetti può essere utilizzato.
4. Nel territorio rurale sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica addossata alla siepe dal lato rivolto all'interno dell'area da recingere, oppure interposta fra due file di siepe od in pali in legno con fili metallici orizzontali e di altezza cm.150. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura.
5. Nei tessuti consolidati, in caso di interventi edilizi sulle recinzioni esistenti eccedenti la manutenzione straordinaria, è prevista la sostituzione della recinzione stessa con nuova da realizzare secondo gli schemi di cui alle figure seguenti.
6. Nei nuovi insediamenti produttivi dovrà essere utilizzato un solo tipo di recinzione per i fronti strada di tutti i lotti. E prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante alberature ai sensi dell'articolo "Verde pubblico e privato" commi 7 e 8.



RECINZIONE CON PARAMENTO MURARIO  
IN MATTONI FACCIAVISTA E RINGHIERA  
METALLICA



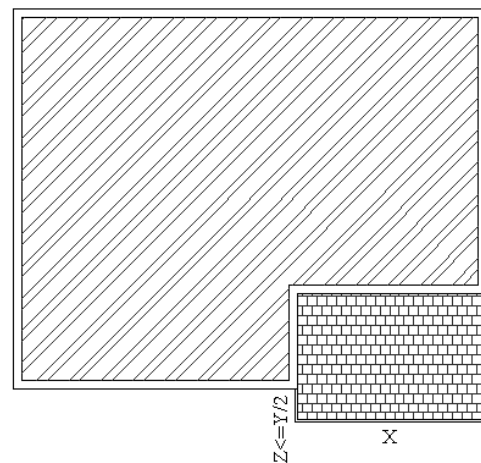
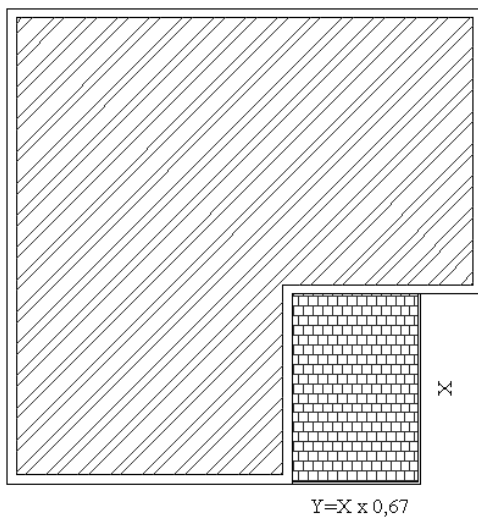
RECINZIONE CON PARAMENTO MURARIO  
INTONACATO E RINGHIERA METALLICA

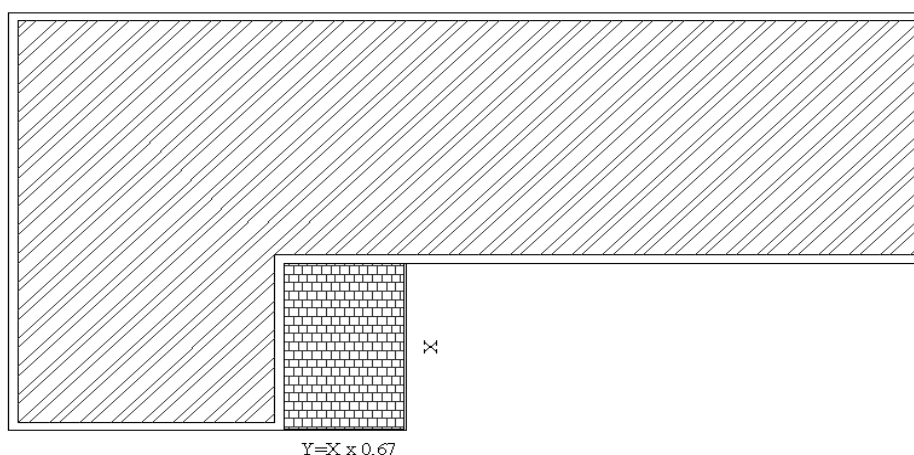


RECINZIONE CON PARAMENTO MURARIO  
IN PIETRA E RINGHIERA METALLICA

#### Articolo 4.4 – Balconi, terrazze, logge e portici

1. Nei nuovi edifici nonché negli interventi di ristrutturazione edilizia od urbanistica sono ammessi balconi solo se la loro progettazione e realizzazione si conforma a quanto previsto dal precedente articolo 4.1.
2. Nei nuovi edifici le terrazze non possono essere aggettanti, salvo che in soluzione d'angolo, come nei casi esemplificati nelle figure seguenti, purchè con un rapporto tra i lati non superiore a 0,67.
3. Negli edifici esistenti balconi, terrazze e logge anche se coperti non possono essere chiusi su tutti i lati.
4. Nei nuovi edifici i portici possono, di norma essere realizzati esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio e solo su un lato dello stesso, salvo che la loro progettazione e realizzazione si conformi a quanto previsto dal precedente articolo 4.1.
5. Nei nuovi edifici nonché negli interventi di ristrutturazione edilizia od urbanistica non si possono realizzare ovvero vanno sostituite, qualora esistenti, colonnine o pilastrini.
6. Negli edifici esistenti il volume dei portici realizzati fuori dalla sagoma dell'edificio, moltiplicato per un coefficiente di 1,2, può essere utilizzato per interventi di ampliamento con modalità di accrescimento compatibile, da valutare dall'Ufficio Tecnico Comunale, o di nuova costruzione ad uso pertinenziale previa demolizione del portico stesso.





#### Articolo 4.5 - Allineamenti

1. Negli interventi di Nuova Costruzione o Ricostruzione all'interno del Centro Abitato, il Responsabile del Settore, previo parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, potrà consentire o imporre allineamenti degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente Regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico, di sicurezza e urbanistiche in genere, anche in deroga alle distanze da strade e da confini di suolo pubblico.
2. Entro il perimetro dei territori urbanizzati la distanza minima delle nuove costruzioni e degli ampliamenti dalle strade esistenti o di progetto può essere anche inferiore a quanto stabilito dalle norme di sub-ambito, quando preesista uno stato di fatto in cui il lotto, interessato dalla nuova edificazione o dall'ampliamento, risulti intercluso fra lotti edificati con costruzioni poste a distanza, dal ciglio stradale, inferiore a quanto prescritto. In tale caso va tracciata la congiungente fra gli edifici più vicini al lotto da edificare, nei punti che risulteranno a minore distanza dalla strada, e tale segmento rappresenterà, per la nuova costruzione, la linea di massimo avvicinamento alla strada stessa. Si chiarisce che per lotto intercluso, a questi fini, si intende un lotto edificabile posto fra altri lotti edificabili allineati sulla strada, dove i due adiacenti sono già edificati o dove, in caso sia edificato solo un lotto adiacente, la costruzione più prossima, sul lato opposto, è a distanza inferiore a quella prescritta. Il criterio dell'allineamento al preesistente si applica anche qualora il lotto considerato sia l'ultimo di una linea, quando quello precedente sia già edificato. In tal caso l'allineamento si stabilisce tracciando una parallela alla strada dal punto di minor distanza da essa dell'edificio del lotto edificato.

#### Articolo 4.6 - Facciate degli edifici e tinteggiature

1. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate con unico colore compatibile con il contesto ad esclusione delle parti in rilievo.
2. Nei nuovi edifici, nel territorio rurale e nei centri e nuclei storici i colori delle facciate devono rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale sulla base di un campionario di colori a disposizione presso l'Ufficio Tecnico evitando di creare contrasti stridenti con il contesto ovvero, qualora il Comune adotti un Piano del Colore, al relativo campionario di colori da rispettare, depositato presso l'Ufficio Tecnico, anche articolato per zone diverse nel territorio comunale o limitato ad alcune di esse.
3. Materiali e finiture delle facciate nel territorio rurale e nei centri e nuclei storici: nel territorio rurale le facciate degli edifici possono essere realizzate e rifinite in pietra a vista e/o in

intonaco di malta di calce tinteggiato od in legno ove inseriti in un contesto tipologico appropriato. Nei centri e nuclei storici tale tipo di finiture è ammesso previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, nei casi previsti dal presente regolamento o qualora il Tecnico Comunale intenda avvalersene. Gli intonaci, le stuccature, i rinzaffi dovranno essere realizzati con malta di calce o malta bastarda di calce. In particolare dovrà escludersi, di norma, l'uso di:

- cemento armato a "faccia a vista";
- rivestimenti di qualsiasi materiale che non siano intonaco;
- intonaci plastici di qualsiasi genere;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- zoccolatura in lastre di marmo o pietra;
- elementi prefabbricati in vista non coerenti con l'organismo edilizio come: mensole di gronda, stipiti di finestra, bancali di finestra, cornici o elementi di decoro, ecc..

salvo che la loro progettazione e realizzazione si conformi a quanto previsto dal precedente articolo 4.1.

4. Infissi e sistemi di oscuramento:

- a) Nei centri e nuclei storici le chiusure esterne dovranno essere a persiana.
- b) Nei centri e nuclei storici e negli edifici di valore storico – testimoniale del territorio rurale, negli organismi edilizi con finestre dotate di architravature e spalle in elementi di pietra monolitica gli infissi dovranno essere composti solo dal telaio a vetro con eventuale scuretto interno, negli altri casi si potrà introdurre oltre al telaio a vetro con o senza scuretto interno anche lo scuro esterno in legno o la persiana. Porte e portoni esterni, qualora non si possano recuperare, dovranno essere di legno; mentre le vetrine potranno essere in legno o in ferro.
- c) Nei centri e nuclei storici e nel territorio rurale gli infissi esterni sia per i materiali utilizzati che per gli elementi costituenti devono essere coerenti con l'edilizia esistente. Sono vietati infissi di ogni tipo visibili dall'esterno in alluminio anodizzato od in materiale plastico, imitazioni delle vetrate "inglesi". Sono vietati i sistemi d'oscuramento costituiti da avvolgibili o altre intrusioni od in alluminio, sia anodizzato che verniciato, o in materiale plastico.
- d) Nei territorio urbanizzato sono vietati infissi di ogni tipo visibili dall'esterno in alluminio anodizzato o in materiale plastico. Sono vietati i sistemi d'oscuramento costituiti da avvolgibili o altre intrusioni od in alluminio anodizzato od in materiale plastico;

5. Scale:

- a) Negli interventi nei centri e nuclei storici e negli edifici del territorio rurale di valore storico e testimoniale le scale interne od esterne originali dovranno essere conservate intervenendo soltanto, ove sia necessario, con opere integrative necessarie all'irrigidimento delle strutture; solo nel caso in cui tali sistemi distributivi risultino completamente degradati occorrerà effettuare il ripristino strutturale completo che dovrà essere attuato conservando integralmente la posizione, il numero delle rampe e il verso di salita. Il rivestimento delle scale dovrà essere conservato o ripristinato con i materiali in uso nella tradizione locale (arenaria e pietra da taglio non lucidate, cotto, graniglia di cemento). Le nuove scale, in aggiunta a quella originale, non potranno essere in muratura ma solo realizzate con strutture di tipo leggero (per esempio: in ferro o legno) e con rampe preferibilmente ad andamento rettilineo, subordinate dimensionalmente (più piccole) alla scala originale.

#### **Articolo 4.7 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico**

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti aggetti su suolo pubblico:
  - a) aggetti di non più di cm. 30 (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di ml. 2,50 dal suolo
  - b) aggetti fino a non più di cm. 150 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a

ml. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml. 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali oggetti dovrà essere arretrato di almeno ml. 0,60 dal bordo del marciapiede qualora esistente;

- c) le chiusure (quali vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 metri, misurata dal piano del marciapiede, o di metri 4.50 sul piano stradale.
3. Per gli edifici pubblici possono essere consentite sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc..

#### **Articolo 4.8 - Autorimesse**

1. Le autorimesse chiuse pertinenziali devono di norma essere accorpate all'edificio di cui sono pertinenza. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale è ammessa solo attraverso soluzioni architettoniche o ambientali integrate al contesto.
2. Negli edifici condominiali con più di quattro unità immobiliari, a palazzina o in linea, deve essere preferibilmente evitata la realizzazione di autorimesse al piano terreno con le aperture in sequenza all'esterno dell'edificio nel lato o nei lati prospicienti le strade pubbliche. Tale soluzione può viceversa essere accettabile per le tipologie a schiera e nelle case monofamiliari o bifamiliari. In caso di comprovata impossibilità funzionale di realizzazione di un accesso diverso in relazione alle caratteristiche del lotto, la norma può essere derogata previo parere positivo della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
3. Nei casi di lotti edificati alla data di adozione del P.S.C. sprovvisti di autorimesse, ovvero dotati in misura inferiore ai valori prescritti dalle presenti norme, è consentita la costruzione di autorimesse fino ad un massimo di due posti macchina per alloggio anche a distanza inferiore dai confini di proprietà e di ambito, purché:
  - a) esista accordo scritto e trascritto tra le ragioni confinanti che vengono a trovarsi a distanze inferiori rispetto alle norme specifiche di ambito;
  - b) l'altezza esterna delle autorimesse non superi i metri 2,70 rispetto alle quote medie di sistemazione delle aree cortilive;
  - c) sia inoltre rispettato per i locali sopra citati l'indice di visuale libera (rapporto tra la distanza antistante la fronte di un edificio e l'altezza della fronte stessa) minimo di 0,5;
  - d) siano adottate soluzioni ubicazionali e tipologiche unitarie per gruppi di lotti edificati confinanti e siano usati materiali costruttivi consoni alla tutela ambientale e del decoro urbano.

#### **Articolo 4.9 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.**

1. Le insegne, i cartelli indicatori o pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.
2. Le nuove insegne commerciali dovranno di norma essere contenute all'interno del vano di accesso ai locali dove si svolge l'attività pubblicizzata. Nei Centri Storici sono ammesse insegne o targhe appese all'esterno del vano di accesso, anche illuminate purché non luminose di una superficie non superiore a mq. 0,75.
3. Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal file esterno dell'edificio più di cm. 10.
4. Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela, o le frange che scendano al di sotto di cm. 2,20 dal marciapiede. Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende devono essere realizzate con forma, dimensione e colore e decorazione omogenee. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.
5. E', inoltre, consentita, nei centri e nuclei storici, l'installazione di vetrine con infissi e serramenti in metallo verniciato con tinta coprente, non riflettente..

#### **Articolo 4.10 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.
2. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.
3. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml. 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml. 3.50 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 15%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazioni " Norme di sicurezza antincendio per la costruzione ed esercizio di autorimesse e simili".
4. Tra l'inizio delle livellette inclinate della rampa e il confine della carreggiata, o dell'eventuale marciapiede, o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno metri 4,50, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.
5. I cancelli o portoni o altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno metri 4,50, in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di presegnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.

#### **Articolo 4.11 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico**

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

#### **Articolo 4.12 - Apposizione di manufatti di pubblica utilità**

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

#### **Articolo 4.13 - Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale**

1. Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di edifici aventi un volume superiore a 1.000 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.

#### **Articolo 4.14 – Piani Urbanistici Attuativi- Spazi pubblici e risparmio energetico**

1. Nei Piani Urbanistici Attuativi a prevalente destinazione residenziale occorre progettare lo spazio pubblico nella totale libertà dalle auto, con successione di piazze collegate tra loro da percorsi ciclo-pedonali, come luoghi di incontro a forte integrazione per gli abitanti del quartiere, spazi coperti per il ritrovo serale e aree verdi tra le case che diventino naturali spazi di gioco per bambini ed aree di svago e relax per gli adulti. La viabilità carrabile deve essere distinta in modo che sia sempre esterna alle aree residenziali prevedendo che il sistema dei percorsi ciclo - pedonali si ramifichi tra le aree calme (piazze, aree verdi) e tra le case, sempre in sede protetta quanto si avvicina agli assi viari. Occorre prevedere nel progetto una diversità tipologica che si sposi con la molteplicità delle funzioni, per garantire una frequentazione dell'area del Piano che sia sempre presente giorno e notte, al fine anche di aumentare il senso di sicurezza degli abitanti.
2. Nei Piani Urbanistici Attuativi deve essere di norma previsto che la viabilità sia progettata e realizzata tenendo prioritariamente conto dell'orientamento in modo tale che le costruzioni da realizzare possano essere realizzate con una esposizione alla luce solare tale da garantire il minimo consumo in termini energetici realizzando a sud le zone giorno e le pareti maggiormente finestrate.
3. Nei Piani Urbanistici Attuativi deve essere di norma previsto il teleriscaldamento esteso a tutta l'area del Piano che consenta di eliminare le caldaie individuali come pure deve essere di norma prevista la posa di pannelli solari che integrino le esigenze di energia all'interno delle abitazioni.

## TITOLO 5 – COMPETENZE PROCEDURE E ADEMPIMENTI

### CAP 5.A - PIANI ATTUATIVI - OPERE PUBBLICHE E PIANI DI SETTORE

#### Articolo 5.1 - Opere pubbliche di competenza comunale

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale senza obbligo di rilascio di titolo abilitativo.
2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti secondo i dettati e le prescrizioni di cui al Decreto Legislativo 12/04/2006 n.163 e successive modificazioni e al relativo regolamento di attuazione.
3. Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica effettua, comunque, l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici.
4. La determinazione di presa d'atto dell'esito positivo del collaudo generale dell'opera, comprensivo dei collaudi statici parziali e delle verifiche di sicurezza condotte sui materiali, manufatti edilizi e impianti eseguiti, costituisce atto equivalente all'agibilità delle opere.

#### Articolo 5.2 - Progetti e programmi per settori specifici

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, il Consiglio Comunale adotta, ove del caso, appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici, ed in particolare:
  - a) per la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
  - b) per le zone di recupero;
  - c) per le zone verdi;
  - d) per l'arredo urbano ed il colore;
  - e) per la viabilità ed il traffico;
  - f) per la valorizzazione commerciale;
  - g) per la circolazione dei portatori di handicap.
2. Nei casi di cui al primo comma, le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati dovranno risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici, anche alle prescrizioni relative, in quanto applicabili. Tale verifica di conformità, effettuata dagli Uffici comunali, è contestuale alle operazioni di controllo ed approvazione dei progetti edilizi.

#### Articolo 5.3 - Documenti costitutivi dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.)

1. I Piani Urbanistici Attuativi devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
  - a) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
  - b) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
  - c) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno ai sensi della Circolare Regionale n. 1288/1983;
  - d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
  - e) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrato o aeree, e relative servitù; viabilità e toponomastica; vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico - testimoniale; altri eventuali vincoli in essere;
  - f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
  - g) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000, indicante: numerazione delle

unità di intervento, reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal P.O.C., spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi di parcheggio pubblici; posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati; posizionamento dei contenitori per la raccolta dei rifiuti;

- h) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;
  - i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; relative previsioni di spesa di massima; gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto;
  - j) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
  - k) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del P.U.A. siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati e l'entità ammissibile di tali variazioni;
  - l) relazione illustrativa, contenente, fra l'altro, il confronto degli indici di progetto con gli indici del P.O.C., e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
  - m) dichiarazione del responsabile del settore urbanistico attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno: all'interno di zone dichiarate beni paesaggistici e ambientali ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico - forestale; all'interno di ambiti storici o in area d'interesse ambientale; in area soggetta a consolidamento dell'abitato; in area dichiarata sismica.
  - n) tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione e destinazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili; numero delle unità immobiliari residenziali e/o produttive;
- n) schema di convenzione.
2. Alla richiesta devono, inoltre, essere allegati gli ulteriori elaborati tecnici eventualmente richiesti ai sensi delle Norme del P.S.C. o del P.O.C., in particolare, ove richiesto: indagine sul livello di inquinamento acustico preesistente e atteso nella zona interessata ai fini del rispetto delle soglie prescritte, verifica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento dei reflui della zona interessata rispetto ai nuovi carichi previsti, ecc.
3. Per i piani di iniziativa pubblica non sono richiesti gli elementi di cui al comma 1 al punto m).
4. Lo schema di convenzione di cui al comma 1 lettera o) deve contenere:
- a) i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 1 punto n), le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
  - b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
  - c) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
  - d) i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di

- e) urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
  - e) le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione;
  - f) nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
  - g) gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti.
5. Alla proposta di P.U.A. devono inoltre essere allegati a cura dei richiedenti i seguenti pareri o autorizzazioni di Enti diversi:
- a) Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità all'articolo 27 della Legge n. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VVFF, deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.
  - b) Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
  - c) Autorizzazione del VII Comando Militare Territoriale di Firenze alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù.
  - d) Approvazione degli schemi degli impianti di cui al punto i) del comma 1 da parte delle aziende fornitrici dei servizi.
  - e) Pareri preventivi dell'Azienda USL e dell'ARPA, sotto il profilo sanitario e igienico - ambientale, ai sensi dell'articolo 19 della Legge Regionale 4/5/1982 n. 19 e succ. modificazioni e Legge Regionale n. 44/95 e succ. integrazioni.
  - f) Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.
6. Tutti gli elaborati tecnici di cui ai commi 1 e 2 devono essere presentati in tre copie firmate da un tecnico abilitato, oltre che dal proponente o proponenti. Per i Piani attuativi di iniziativa pubblica firma quale proponente il Sindaco.

#### **Articolo 5.4 - Elementi costitutivi e procedure per i piani di investimento in azienda agricola (P.I.A.A.)**

1. I Piani di Investimento in Azienda Agricola devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire:
- 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 relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutturale di servizio;
  - c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
  - d) consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
  - e) relazione dettagliata sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e quindi della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate e con la indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede il titolo abilitativo;
  - f) programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede il titolo abilitativo;

- g) descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda;
  - h) obiettivo di reddito previsto in relazione alla manodopera presente in azienda alla fine del piano;
  - i) orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;
  - j) condizioni di commercializzazione previste;
  - k) programma di investimenti e piano dei finanziamenti;
  - l) elementi di prova di reale disponibilità, nei tempi utili, delle terre che si intendono acquisire o con le quali si vuole ampliare la superficie aziendale;
  - m) schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi:
    - l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del P.I.A.A.;
    - 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 caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
    - l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste nella convenzione;
    - le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate.
2. Gli elementi di cui alle lettere e), g), i), k), dovranno essere esposti sulla base del modulo di domanda di Adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia - Romagna.
  3. Alla presentazione di un P.I.A.A., lo Sportello Unico verifica, entro trenta giorni, la completezza della documentazione presentata ed, eventualmente, sospende i termini di istruttoria richiedendo la presentazione di integrazioni. Una volta prodotta l'ulteriore documentazione integrativa che si ritenesse utile e necessaria all'istruttoria della domanda, riprendono i termini per l'esecuzione dell'istruttoria da parte dello Sportello Unico che ha sessanta giorni di tempo per l'emissione del parere. Nei sessanta giorni la richiesta viene contestualmente sottoposta all'esame della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, integrata con un funzionario del Servizio Provinciale Agricoltura, che dovrà valutare l'inserimento nel contesto ambientale, l'impatto estetico dell'intervento previsto e la regolarità degli elementi di cui al precedente comma 3 lettere d), e), f), g), h), i), j), k), l), m).
  4. Lo Sportello Unico provvede anche a richiedere il parere di altri organismi competenti anche attraverso la convocazione di una conferenza di servizio ai sensi dell'articolo 14 della Legge 204/1991 e s.m.i...
  5. Lo Sportello Unico, acquisito il parere favorevole dell'istruttoria e quello della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, dispone il deposito per trenta giorni del P.I.A.A. dandone avviso all'Albo Pretorio affinché chiunque possa prenderne visione. Chiunque può presentare osservazioni al P.I.A.A. entro e non oltre trenta giorni dalla data di compiuto deposito.
  6. Trascorsi i termini previsti, lo Sportello Unico acquisisce e valuta le eventuali osservazioni pervenute ed il parere degli Enti competenti. Successivamente, lo Sportello Unico predispone l'atto deliberativo di approvazione del P.I.A.A. da sottoporre al Consiglio Comunale.
  7. Il P.I.A.A. approvato contiene la definizione di massima degli interventi da eseguirsi entro cinque anni dalla data della sua approvazione mediante ottenimento di permesso di costruire.

#### **Articolo 5.5 - Domanda e procedura di valutazione dei P.U.A. di iniziativa privata**

1. Condizione preliminare per l'approvazione di un P.U.A., qualora sia di iniziativa privata, è che gli interventi in esso previsti siano compresi fra quelli da attuare o di cui avviare l'attuazione nel P.O.C. vigente.
2. Verificate le condizioni di cui al primo comma, l'avente o gli aventi titolo inoltrano al Sindaco

- apposita domanda di approvazione della proposta di Piano, contenente: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente o dei richiedenti, dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire (di cui all' [Articolo 5.13 - Soggetti aventi titolo](#)), ricevuta del versamento dei diritti di segreteria, generalità del tecnico abilitato responsabile del Piano.
3. A seguito della presentazione della domanda, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.
  4. Il responsabile del procedimento verifica:
    - a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
    - b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
    - c) che la proposta di Piano sia conforme al R.U.E. e al P.O.C. vigente ovvero comporti varianti a quest'ultimo, comunque nei limiti del rispetto del P.S.C.;
    - d) se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive di cui al comma 5 dell' [Articolo 5.10 - Valutazione preventiva](#).
  5. Gli Uffici comunali valutano, inoltre, dal punto di vista degli interessi della collettività rappresentati dall'Amministrazione Comunale.
    - a) che le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità e si integrino con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono;
    - b) che proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze e di buona manutenibilità;
    - c) che le proposte progettuali riguardo alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso siano soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto.
  6. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime il proprio parere nel limite delle proprie competenze definite all' [Articolo 5.9 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio](#) del presente R.U.E..
  7. Il responsabile del procedimento:
    - a) svolge personalmente le verifiche di cui al comma 2;
    - b) provvede a richiedere i pareri preventivi e le autorizzazioni necessarie da parte di altri Enti nel caso non siano state già prodotte;
    - c) svolge, con il concorso dei diversi uffici del Comune, anche eventualmente indicando una conferenza di servizi, le valutazioni di cui al comma 5.
  8. Entro il termine di giorni 30 dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui al comma 4. In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda.
  9. La domanda che non contenga la documentazione prescritta è inammissibile. Decorsi inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio.
  10. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 5, provvede:
    - a) a depositare il Piano presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge e dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale;
    - b) 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.
  11. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 9 viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.

### **Articolo 5.6 - Procedura di valutazione per i P.U.A. di iniziativa pubblica**

1. Per i P.U.A. di iniziativa pubblica tiene luogo della domanda la delibera della Giunta Comunale con cui si avvia il procedimento di approvazione.
2. La proposta di Piano, prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale, viene comunque sottoposta alle valutazioni di cui al comma 5 del precedente articolo da parte degli Uffici comunali competenti ed all'esame della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.
3. Acquisiti i pareri e le autorizzazioni prescritte ed effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti, la proposta di Piano è adottata dal Consiglio Comunale. Il Piano adottato è quindi depositato presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge

### **Articolo 5.7 - Approvazione e validità dei P.U.A.**

1. I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica adottati e le proposte di Piano di iniziativa privata sono depositati presso la Segreteria del Comune per la durata di giorni 30 consecutivi. Per i P.U.A. di iniziativa pubblica il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e pubblicato sulla stampa locale.
2. Chiunque può prendere visione del Piano in tutti i suoi elementi e presentare osservazioni entro il termine di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.
3. I proprietari di immobili interessati dal Piano possono presentare opposizione entro il termine perentorio di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.
4. I P.U.A. che comportino varianti al P.O.C. sono inviati, contemporaneamente al deposito, alla Provincia ai sensi dell'articolo 35 della L.R. 20/2000..
5. Decorso il termine di cui al comma 2, e fatti salvi i termini di cui all'articolo 35 della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20, per i casi di cui al comma precedente, il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni e opposizioni pervenute ed approva il Piano, introducendovi, ove occorra, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni o opposizioni.
6. Sono fatte salve le diverse norme procedurali di approvazione stabilite da leggi nazionali o regionali con riguardo a specifici tipi di Piani Urbanistici Attuativi
7. Nella medesima delibera di approvazione è indicato il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 10 anni. Per i Piani di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati, altresì, i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni. Per i Piani attuativi per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine è pari a 10 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione. Scaduto il termine di validità, il Piano e la relativa convenzione sono decaduti; per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo P.U.A. conforme alle norme a quel momento vigenti.
8. Per i P.U.A. di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.
9. Qualora, scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il soggetto attuatore perde il diritto alla restituzione della cauzione, che viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al soggetto inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni.
10. Secondo le previsioni della strumentazione urbanistica sovraordinata, il Comune può invitare o autorizzare i proprietari compresi nei perimetri fissati a presentare il piano particolareggiato. Entro il termine stabilito dal Comune all'atto dell'invito i proprietari o gli aventi titolo dovranno predisporre il progetto di piano particolareggiato nonché lo schema di convenzione da stipularsi con il Comune. Tale convenzione dovrà contenere tutti gli elementi di cui all'[Articolo 5.3 - Documenti costitutivi dei piani urbanistici attuativi \(P.U.A.\)](#) quarto comma. Ove i proprietari non provvedano nei termini indicati, il Comune, fissato

eventualmente un nuovo termine e dopo l'inutile decorso di questo, può procedere all'interno di detti perimetri attraverso il piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

## CAPO 5.B – DISPOSIZIONI GENERALI – ORGANI E PROCEDIMENTI

### Articolo 5.8 - Sportello unico per l'edilizia

1. Costituzione dello Sportello Unico per l'Edilizia: La responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio viene affidata ad una unica struttura, chiamata Sportello Unico per l'Edilizia, che potrà essere costituita anche in forma associata con altri Comuni. Lo Sportello Unico per l'Edilizia dovrà svolgere tutte le funzioni espressamente previste dalla Legge Regionale n. 31/2002 (e successive modifiche) sia in tema di rilascio dei titoli abilitativi, che del certificato di conformità edilizia ed agibilità, nonché dei relativi controlli.
2. Operatività dello Sportello Unico per l'Edilizia: La Giunta comunale, con propria deliberazione, provvederà entro 30 giorni dalla approvazione del presente atto, a rendere operativo lo Sportello Unico, stabilendone l'organico ed applicandovi i necessari dipendenti. Fino alla data di operatività dello Sportello Unico, la responsabilità dei procedimenti compete al dirigente o responsabile dell'Ufficio Urbanistica comunale.
3. Rapporti tra lo Sportello Unico per le attività produttive e lo Sportello Unico per l'Edilizia: La Giunta Comunale in sede di istituzione dello Sportello Unico dell'Edilizia o anche successivamente può far confluire in una unica struttura le funzioni di detto sportello e dello Sportello Unico per le attività produttive, di cui al DPR 20/10/1998 n. 447 e successive modificazioni. La Giunta comunale assumerà in tal caso gli atti necessari per regolare lo svolgimento dei compiti e delle funzioni di detta struttura unica e adotterà i conseguenti provvedimenti organizzativi.
4. Lo sportello unico per l'edilizia fornisce ai cittadini e agli operatori e tecnici dei settori interessati una adeguata e continua informazione sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.
5. I compiti e le funzioni dello sportello unico per l'edilizia e la sua eventuale unificazione con lo sportello unico per le attività produttive, di cui al DPR 20/10/1998 n. 447 e successive modificazioni, sono definiti dai Comuni interessati con apposito regolamento integrativo del presente R.U.E..
6. All'atto dell'entrata in vigore del presente R.U.E. la responsabilità dello sportello unico per l'edilizia è assunta dal Responsabile in posizione organizzativa nominato dal Sindaco.

### Articolo 5.9 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo consultivo del Comune per l'espressione di pareri nelle materie definite dal presente R.U.E.. La Commissione potrà essere costituita anche in forma associata con altri Comuni; in questo caso i compiti e le funzioni sono definiti dai Comuni interessati con apposito regolamento integrativo del presente R.U.E..
2. La Commissione è composta da sei membri, nominati dalla Giunta comunale, e dal Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia privata, o suo delegato, con funzioni di Segretario. I membri sono designati per la loro esperienza e qualificazione professionale e culturale, con prevalenti competenze nei settori:
  - a) dell'edilizia abitativa
  - b) dell'urbanistica e del paesaggio
  - c) della tutela, restauro e valorizzazione del patrimonio edilizio di interesse storico - culturale
  - d) della tutela dell'ambiente e della difesa del suolo.
3. Non possono far parte della Commissione i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato il rilascio di pareri o di atti di assenso in relazione ad attività urbanistico – edilizie per le quali è richiesto il parere della Commissione.
4. La Commissione dura in carica cinque anni ed è rinnovabile per un ulteriore mandato. I suoi componenti restano in carica fino alla nomina della nuova Commissione.
5. La Commissione esprime parere obbligatorio nei seguenti casi:

- a) interventi su aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 della parte III Titolo I del Decreto Legislativo n. 42/2004 e soggette a rilascio di autorizzazioni paesaggistiche previste dagli articoli 146 e 147 dello stesso Decreto Legislativo;
  - b) interventi su beni soggetti a dichiarazione di interesse culturale ai sensi degli articoli 10 e 11 della parte II Titolo I del Decreto Legislativo n. 42/2004 e soggette a rilascio di autorizzazioni paesaggistiche previste dall'articolo 22 dello stesso Decreto Legislativo;
  - c) interventi edilizi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo quando riguardino, in base alla classificazione del P.S.C.: edifici e/o immobili situati nei Centri Storici; edifici e/o immobili costituenti insediamenti storici del territorio rurale; edifici e/o immobili di interesse storico, architettonico, culturale o testimoniale.
6. La Commissione esprime inoltre il proprio parere:
- a) sugli strumenti di pianificazione generale (P.S.C., P.O.C. e R.U.E.)
  - b) sugli strumenti di pianificazione attuativa (P.U.A.)
  - c) sui progetti di opere pubbliche, di competenza comunale o sovracomunale, ai fini dell'espressione delle determinazioni comunali in merito alla loro approvazione.
7. I pareri della Commissione sono espressi in ordine agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto del paesaggio urbano e rurale e dell'ambiente (fisico e storico - culturale).
8. I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno devono essere espressi entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta di parere. Il responsabile del procedimento può prescindere dallo stesso ai sensi dell'art.13 c.4 della L.R. n.31/2002.
9. Il parere della Commissione è espresso nella prima riunione utile successiva alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione richiesti. Trascorsi 30 giorni dalla richiesta di chiarimenti agli interessati (titolare della domanda e progettista) senza che questi vi abbiano ottemperato, la Commissione provvederà comunque a formulare il proprio parere.
10. La Commissione esprime i seguenti pareri:
- a) parere favorevole;
  - b) parere favorevole con prescrizioni;
  - c) parere contrario, motivato.
11. La Commissione, quando è chiamata ad esprimere pareri su interventi relativi a immobili soggetti a tutela paesaggistico - ambientale di cui al D.Lgs. n.42/2004, deve in ogni caso motivarli in merito al corretto inserimento nel contesto ambientale.
12. E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei votanti presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente. Gli astenuti si considerano non votanti anche se concorrono a formare il "quorum" richiesto per la validità della seduta.
13. In applicazione dei contenuti e delle norme del P.S.C., del R.U.E. e del P.O.C. vigenti, la Commissione può redigere un documento sui criteri di riferimento per l'emanazione dei propri pareri.
14. Le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo Sportello Unico per l'Edilizia che non risultino, anche in parte, conformi al parere della Commissione, sono trasmesse al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine di 30 giorni, del potere di riesame di cui all' [Articolo 5.25 - Riesame](#).
15. La Commissione si riunisce, in seduta ordinaria, almeno una volta al mese e, in seduta straordinaria, ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno. La convocazione deve essere comunicata per iscritto ovvero per telefax o posta elettronica dal Presidente e deve pervenire ai commissari almeno due giorni prima della seduta.
16. I componenti che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificato motivo, decadono dalla carica. Spetta alla Giunta comunale dichiarare la decadenza e provvedere alla sostituzione dei membri decaduti o cessati per qualunque causa. I componenti nominati in sostituzione di quelli decaduti o cessati, restano in carico per il periodo residuo.
17. Le riunioni della Commissione sono valide se interviene la maggioranza dei componenti, tra i quali il Presidente.
18. La Commissione, qualora lo ritenga indispensabile per formulare il proprio parere, può:
- c) richiedere elaborati aggiuntivi e/o particolari modalità rappresentative;

- d) convocare il progettista nel corso della riunione della Commissione;
  - e) effettuare sopralluoghi;
  - f) proporre al Dirigente competente di avvalersi della collaborazione di altri esperti aventi specifica competenza su particolari e significativi progetti sottoposti al suo esame.
19. Il progettista può motivatamente chiedere di essere sentito dalla Commissione, la quale decide in merito a maggioranza. Le pratiche di interesse comunale possono essere illustrate alla Commissione dal Dirigente interessato o da un suo delegato. Il Presidente può convocare alle sedute il responsabile del procedimento o il Dirigente competente.
  20. Le riunioni della Commissione non sono pubbliche.
  21. Delle riunioni della Commissione viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente e dal Segretario, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno.
  22. I verbali delle riunioni devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli componenti. Il parere espresso dalla Commissione deve essere trascritto, a cura ed a firma del Segretario, sulle relative pratiche. I verbali delle riunioni sono raccolti in apposito registro, a cura del Segretario della Commissione, e sono trasmessi in copia semplice al Sindaco.

### **Articolo 5.10 - Valutazione preventiva**

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo Sportello Unico per l'Edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'iniziativa che intende realizzare, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato.
2. La Valutazione preventiva è obbligatoria in tutti i casi in cui il P.S.C. prevede l'approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale.
3. La richiesta dovrà essere corredata da una relazione predisposta da un professionista abilitato indicante:
  - a) il sito in cui realizzare l'intervento e l'estensione dell'area interessata;
  - b) rispetto ai vincoli: l'assenza o la presenza di vincoli. In questo secondo caso va precisato di che tipo sono e come se ne prevede il rispetto;
  - c) rispetto alla categoria d'intervento: tipologia dell'intervento attraverso una sua descrizione;
  - d) rispetto agli indici urbanistici ed edilizi: riferimento agli indici da applicare previsti dallo strumento urbanistico; specificazione di come essi vengano applicati e rispettati all'interno dell'intervento proposto;
  - e) rispetto alle destinazioni d'uso: indicazione di quelle previste per il tipo di intervento che si vuole realizzare;
  - f) elaborati grafico - planimetrici in idonea scala.
4. Per quanto attiene ai termini ed alle procedure, si rinvia all'articolo 16 della Legge Regionale n. 31/2002, precisando come all'interno della valutazione preventiva vadano richiesti ed acquisiti i pareri di massima degli enti terzi competenti e preposti a compiti specifici anche di tutela.
5. La definizione delle spese di istruttoria, cui è subordinato il rilascio della valutazione preventiva, viene effettuata ed aggiornata dalla Giunta comunale, in relazione alla complessità dell'intervento.
6. Lo sportello unico per l'edilizia rilascia la valutazione preventiva entro quarantacinque giorni dalla presentazione della relazione, con specifico riferimento ai contenuti della relazione stessa. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende espressa positivamente.
7. I contenuti della valutazione preventiva espressa dallo sportello unico per l'edilizia o 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 relazione. Tali contenuti conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici generali e ai piani attuativi, con riferimento all'ambito territoriale interessato dall'intervento.

### **Articolo 5.11 - Parere preventivo della Commissione**

1. Alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio possono essere richieste su un progetto preliminare valutazioni di massima in merito agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi e al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale. La Commissione può fornire eventuali indirizzi e suggerimenti per la redazione del progetto definitivo.
2. Il parere preventivo può essere richiesto per gli interventi per i quali è obbligatorio il parere ai sensi del presente R.U.E., oltre che per i P.U.A. di iniziativa pubblica e privata.
3. La richiesta di parere, corredata dagli elaborati tecnici necessari alla descrizione del progetto preliminare, è presentata all'Amministrazione Comunale dall'avente titolo, e quindi trasmessa dal responsabile del procedimento alla Commissione, secondo le modalità definite dal Regolamento di cui al comma 1 dell' [Articolo 5.9 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio](#) del presente R.U.E..
4. Il parere preventivo è rilasciato dalla Commissione entro sessanta giorni dalla richiesta, e ad esso possono essere associate eventuali valutazioni da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia.
5. Le valutazioni espresse con il parere preventivo sul progetto preliminare vincolano la Commissione nel successivo esame del progetto definitivo. Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data del rilascio, fatte salve modificazioni che intervengano negli strumenti urbanistici e nella normativa.

### **Articolo 5.12 - Titoli abilitativi e opere pubbliche non soggette**

1. Ad eccezione dei casi di cui all' [Articolo 5.14 - Attività edilizia libera](#) del presente R.U.E., le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvo i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione.
2. I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti e adottati. Gli stessi titoli sono presentati o rilasciati nell'osservanza dei vincoli paesaggistici, sismici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico. La verifica di conformità è effettuata rispetto alle sole previsioni del P.S.C., del R.U.E. e del P.O.C. del Comune di Galeata in quanto tali atti vengono approvati come carta unica del territorio, secondo quanto disposto dall'articolo 19, commi 2 e 3, della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20;
3. I titoli abilitativi sono il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività. 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 termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.
4. Non sono soggetti a titolo abilitativo:
  - a) Le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'articolo 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e dell'articolo 40 della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20;
  - b) Le opere pubbliche, da eseguire da parte di amministrazioni statali o comunque insistenti su demanio statale, da realizzarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti;
  - c) Le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
  - d) Le opere pubbliche del Comune.
5. I progetti relativi alle opere di cui al comma 4 sono comunque approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica.

### **Articolo 5.13 - Soggetti aventi titolo**

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la denuncia di inizio attività i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
  - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria;
  - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
  - f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'Articolo 1577 del Codice Civile;
  - g) l'affittuario agrario (L.n. 11/71 e L.n. 203/82) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali;
  - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
    - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
    - l'assegnatario di terre incolte;
    - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
    - il concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
    - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
    - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
    - colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - i) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.
2. In luogo del titolare possono presentare domanda:
  - a) il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;
  - b) l'amministratore di condominio sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale;
  - c) il curatore fallimentare;
  - d) il commissario giudiziale;
  - e) l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
3. Nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), e) e al comma 2 il possesso del titolo può essere autocertificato con dichiarazione ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 444. Nei casi f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'articolo 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Nel caso h) va allegata copia del provvedimento autorizzativo.

### **Articolo 5.14 - Attività edilizia libera**

1. Non sono soggetti a titolo abilitativo i seguenti interventi:
  - 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 II Titolo I del Decreto Legislativo n. 42/2004, nonché gli immobili avente valore storico - architettonico individuati dal P.S.C. e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di

- c) 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 abitato;
  - d) gli elementi di arredo di cui all'articolo 6.n delle "Definizioni".
2. Non costituiscono trasformazione urbanistica o edilizia del territorio, e non sono quindi soggette a permesso di costruire, le opere provvisorie di cantiere ossia gli interventi e le costruzioni finalizzate alla realizzazione di un'opera edilizia concessa e al servizio dei lavoratori a ciò impegnati; le opere di cantiere possono permanere esclusivamente per la durata del cantiere stesso.

#### **Articolo 5.15 - Interventi delle società concessionarie di pubblici servizi**

1. Attività edilizia libera: manutenzioni ordinarie (es. sostituzione apparecchiature tecnologiche, sostituzione di apparati tipo pozzetti, chiusini, manutenzione ordinaria su edifici e manufatti edilizi, allaccio nuovi utenti e riparazioni urgenti, interventi di scavo e interrimento. Qualora l'intervento comporti scavi e ripristini di suolo pubblico è soggetto ad autorizzazione da parte del Comune);
2. Permesso di costruire: opere comportanti l'effettuazione di nuove costruzioni, siano essi fabbricati o impianti tecnologici (es. cabine, serbatoi, impianti di depurazione, acquedotti, gasdotti, fognature, condotte del teleriscaldamento, ecc.), costruzione di nuovi fabbricati comportanti modifica dello stato dei luoghi (es. cabine, pali in cls e/o metallici, nuove linee aeree, ecc.)
3. D.I.A.: manutenzioni straordinarie (es. rifacimento/sostituzione pozzetti con nuovi di differenti caratteristiche, rifacimento/sostituzione di linee con nuove di differenti caratteristiche, ecc.)
4. Autorizzazioni da Codice della strada: manutenzioni straordinarie interessanti la viabilità;
5. Atto del Comune di approvazione del progetto esecutivo comportante effetti del permesso di costruire: opere realizzate dai Concessionari comportanti l'effettuazione di nuove costruzioni, siano essi fabbricati ovvero impianti tecnologici, che entreranno a far parte del demanio o del patrimonio indisponibile del Comune.

#### **Articolo 5.16 - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate**

1. Negli ambiti del territorio comunale assoggettati a P.O.C., sono consentiti, fino all'approvazione dello stesso, e fatte salve ulteriori specificazioni eventualmente definite dal P.S.C. per ambiti specifici, previo titolo abilitativo, i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:
  - a) manutenzione straordinaria;
  - b) restauro e risanamento conservativo;
  - c) ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal P.S.C.;
  - d) demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal P.S.C..

## CAPO 5.C – TITOLI ABILITATIVI

### Articolo 5.17 - Interventi soggetti a permesso di costruire

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi di:
  - a) nuova costruzione;
  - b) ampliamento;
  - c) ripristino tipologico, qualora l'intervento determini un incremento di carico urbanistico;
  - d) ristrutturazione urbanistica;
  - e) ristrutturazione edilizia in tutti i casi in cui si preveda la demolizione e ricostruzione;
  - f) ristrutturazione edilizia qualora l'intervento determini un incremento di carico urbanistico e quando implichi un incremento di superficie utile lorda (SUL) dello stesso superiore al 20% (con l'eccezione degli edifici unifamiliari);
  - g) modifiche progettuali consistenti in variazioni essenziali, relative ad intervento assoggettato a permesso di costruire.
2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'articolo 54 del D.Lgs. n. 267/2000, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.

### Articolo 5.18 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici (P.S.C., P.O.C. e piani attuativi) e del R.U.E. vigente.
2. Il permesso di costruire è, comunque, subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
3. Il permesso di costruire è, inoltre, subordinato alla demolizione delle superfetazioni e dei manufatti edilizi caratterizzati da strutture precarie che rappresentano elementi di degrado nel contesto all'interno della stessa unità organica edilizia.
4. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
5. A richiesta del Sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.
6. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire di cui al precedente articolo i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto, e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

Il titolo deve essere attestato, per i Piani Attuativi, dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli articoli 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure atto notarile con data non anteriore a tre mesi. Per le altre richieste di permesso di costruire il titolo può essere attestato o dal predetto certificato o da dichiarazione sostitutiva di atto notorio o da attestazione notarile. Per gli interventi in aree

PEEP e PIP tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area. Altrettanto dicasi per gli interventi in aree delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 865/71;

- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'articolo 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario (Legge n.11/1971) ed il concessionario di terre incolte (D.L.279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;

Nei casi e), f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'articolo 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
  - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - l'assegnatario di terre incolte;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - colui che, essendo interessato ad agire per danno tenuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP, Aziende Municipalizzate, ecc..) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

In luogo del titolare possono presentare domanda:

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

#### **Articolo 5.19 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire**

1. La domanda di permesso di costruire deve essere inoltrata allo Sportello Unico dall'avente titolo, sulla base dell'apposito facsimile. La richiesta deve comunque contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente.
2. La domanda dovrà pure contenere l'indicazione del progettista e, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici responsabili delle singole elaborazioni.
3. La domanda è accompagnata da una dichiarazione firmata dal progettista responsabile che asseveri la rispondenza dell'opera ai requisiti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali stabiliti dal R.U.E. e, ove del caso, dal P.O.C. e dal P.U.A., anche ai fini della responsabilità di cui all'articolo 481 del Codice Penale. Nel caso di interventi su edifici o impianti preesistenti la dichiarazione comprende la dichiarazione di conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato.
4. A seguito della presentazione della domanda di permesso di costruire, lo Sportello Unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.
5. Entro quindici giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento può richiedere, una sola volta, i documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non

possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. Entro il medesimo termine di 15 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, il responsabile del procedimento verifica se l'intervento richieda il parere della Commissione consultiva per la qualità architettonica e il paesaggio, oppure ricada in uno dei casi nei quali tale parere non è richiesto; ove previsto, provvede a richiedere l'espressione di tale parere.
7. La richiesta di permesso di costruire che non contenga la documentazione prevista è inammissibile. Decorsi inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale o di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio.
8. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, lo Sportello Unico verifica:
  - a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
  - b) che gli elaborati di progetto e le dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali dell'opera, siano regolarmente sottoscritti da un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto;
  - c) che l'intervento progettato corrisponda alla tipologia di intervento indicata nella richiesta;
  - d) la conformità del progetto alle norme urbanistiche ed edilizie.
9. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali nonché, richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio, entro trenta giorni dalla richiesta, degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente. Il responsabile del procedimento acquisisce, nei casi in cui è richiesto, il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio di cui all' [Articolo 5.9 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio](#) del presente R.U.E., prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il termine di sessanta giorni.
10. I termini di cui ai commi 5 e 9 sono raddoppiati per i seguenti progetti, in quanto, per la loro particolare complessità, appare necessaria una istruttoria più approfondita:
  - progetti di intervento all'interno del centro storico, comportanti demolizione con ricostruzione di un numero di unità immobiliari superiore rispetto al numero precedente;
  - progetti comportanti la realizzazione di una superficie utile superiore a mq. 500 e/o a n. 8 unità immobiliari.
11. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca una conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42<sup>1</sup>. Gli interessati potranno allegare alla domanda di permesso di costruire i pareri, i nulla-osta, gli atti di assenso di altre autorità necessarie per il rilascio del permesso di costruire, evitando allo Sportello unico la loro richiesta.
12. Qualora il responsabile del procedimento, entro lo stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione di cui all' [Articolo 5.9 - Commissione per la qualità](#)

---

<sup>1</sup> 1. Nei procedimenti relativi ad opere o lavori incidenti su beni culturali, ove si ricorra alla conferenza di servizi, l'autorizzazione necessaria ai sensi dell'articolo 21 e' rilasciata in quella sede dal competente organo del Ministero con dichiarazione motivata, acquisita al verbale della conferenza e contenente le eventuali prescrizioni impartite per la realizzazione del progetto.

2. Qualora l'organo ministeriale esprima motivato dissenso, l'amministrazione procedente può richiedere la determinazione di conclusione del procedimento al Presidente del Consiglio dei ministri, previa deliberazione del Consiglio dei ministri.

3. Il destinatario della determinazione conclusiva favorevole adottata in conferenza di servizi informa il Ministero dell'avvenuto adempimento delle prescrizioni da quest'ultimo impartite.

[architettonica e il paesaggio](#), per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per un'audizione.

13. Al termine dell'audizione viene redatto un verbale nel quale sono riportati le modalità e i tempi concordati per le modifiche al progetto originario. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata. Valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, il responsabile del procedimento formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico - giuridica dell'intervento richiesto.
14. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 14, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 10, e potrà essere ritirato previa corresponsione del contributo di concessione quantificato dal responsabile del procedimento.
15. Gli atti citati (pagamento del contributo di concessione, salva sua rateizzazione; ritiro del permesso di costruire) dovranno avvenire entro e non oltre 60 giorni dalla comunicazione, pena la determinazione del responsabile dello Sportello Unico di archiviazione della pratica. Il termine di cui sopra, su istanza dell'interessato, che dovrà specificare le ragioni che la giustificano, potrà essere prorogato una sola volta per un uguale periodo.
16. Fino a quando il permesso di costruire non verrà ritirato, non potranno essere iniziati i lavori, essendo provvedimento privo di efficacia fino al momento del ritiro.
17. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.
18. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all' [Articolo 5.21 - Caratteristiche, efficacia e decadenza del permesso di costruire](#) c.2.

#### **Articolo 5.20 - Permesso di costruire in deroga**

1. Il permesso di costruire in deroga alle norme di attuazione del P.S.C., del P.O.C. ed a quelle del presente Regolamento, può essere rilasciato esclusivamente per edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico ed a condizione che la deroga non sia in contrasto con piani sovraordinati (regionali, provinciali, di bacino, e simili).
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della Legge 7.8.1990 n. 241. Il permesso è rilasciato, previa deliberazione del Consiglio Comunale, dal Responsabile del Settore.
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 ammesse, la densità edilizia, l'altezza e le distanze tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme del P.S.C., del P.O.C., del P.U.A. e del presente R.U.E., ovvero previste dal P.R.G. previgente e dai relativi strumenti attuativi.

#### **Articolo 5.21 - Caratteristiche, efficacia e decadenza del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Nel permesso di costruire sono indicati:
  - a) gli estremi della richiesta e del permesso;
  - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso;
  - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso;
  - d) l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso è subordinato;
  - f) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie; il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni o

- g) prescrizioni imposte da tali organi;
  - g) la data e l'esito del parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, comprese le eventuali osservazioni, nonché le determinazioni del Responsabile del Procedimento sulle stesse;
  - h) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
  - i) le opere di urbanizzazione primaria eventualmente da realizzarsi da parte del richiedente disciplinate con convenzione stipulata con atto pubblico;
  - j) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'articolo 16 Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n.380 secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali.
3. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio del provvedimento. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta e per un massimo di un anno, con provvedimento motivato per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.
4. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata al Comune con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori (e che sottoscriveranno tale comunicazione prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere).
5. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata entro il termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.
6. Ove necessaria, fa parte integrante del permesso anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.
7. Il permesso di costruire deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
- a) di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico e l'ordinanza di variazione della circolazione;
  - b) di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, ai sensi dell'articolo 65 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n.380 per i Comuni ricadenti in zona sismica;
  - c) di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente al Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n.380 per la parte in materia di contenimento dei consumi energetici;
  - d) di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;
  - e) di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso e degli elaborati allegati;
  - f) di richiedere le eventuali visite di controllo;
  - g) di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
  - h) di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
  - i) di concordare con l'Ufficio Tecnico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori e dettagli di arredo urbano;
  - j) di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
  - k) di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
  - l) di iniziare l'utilizzo della costruzione solo ad avvenuto rilascio del certificato di agibilità, che dovrà essere richiesto allegando tutta la documentazione di cui all' [Articolo 5.36 - Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità](#) o presentando la scheda tecnica descrittiva per gli interventi per i quali non sia rilasciato il certificato.

8. 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.

### **Articolo 5.22 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività**

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività:
- a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
  - b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
  - 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 II del Titolo I del D.Lgs. n. 42 del 2004, nonché gli immobili classificati dal P.S.C. come "edifici di particolare interesse storico - culturale", ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
  - d) gli interventi di ripristino tipologico, se all'esterno dei Centri storici e qualora non determinino incremento del carico urbanistico;
  - e) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
  - f) gli interventi di ristrutturazione edilizia che non determinino incremento di carico urbanistico, e, solo nel caso di edifici unifamiliari, quando implicino un incremento di superficie complessiva SUL non superiore al 20%, con esclusione degli edifici inseriti negli ambiti dei centri storici, degli insediamenti storici del territorio rurale e degli edifici di valore storico - architettonico, culturale e testimoniale
  - g) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla Legge Regionale n. 11/1998
  - h) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere
  - i) gli interventi di demolizione (senza ricostruzione);
  - j) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad impianti sportivi, senza creazione di volumetria;
  - k) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
  - l) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1 della Legge n. 122/1989, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
  - m) le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione, secondo quanto disposto dall'articolo 14 dell'Allegato "Definizioni" al presente R.U.E.;
  - n) significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola o ad opere edilizie che non comportino scavi o riporti di profondità o altezza superiori a ml. 0,50;
  - o) l'apposizione di cartelloni pubblicitari come definiti dal vigente Codice della Strada;
  - p) il recupero e risanamento delle aree libere;
  - q) le modifiche progettuali soggette a DIA e le variazioni in corso d'opera, di cui all'[Articolo 5.27 - Variazioni minori in corso d'opera](#) del presente R.U.E..
3. Sono, inoltre, soggetti a denuncia di inizio attività gli interventi di trasformazione edilizia individuati dal P.O.C. per i quali il P.U.A. definisce le caratteristiche tipologiche, planivolumetriche, formali, costruttive, che riguardino:
- a) l'attuazione di interventi negli ambiti per i nuovi insediamenti A12
  - b) l'attuazione di interventi negli ambiti specializzati per attività produttive A13.

### **Articolo 5.23 - Disciplina della denuncia di inizio attività**

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la denuncia di inizio attività presenta allo sportello unico per l'edilizia, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, la denuncia, accompagnata dalla documentazione di cui all'[Articolo 5.24 - Documentazione da allegare alla denuncia di inizio attività e alla richiesta di permesso di costruire](#) del presente R.U.E., e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie, nonché la

conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati (P.S.C., P.O.C., P.U.A. e R.U.E.) e alla valutazione preventiva, ove acquisita.

2. La denuncia di inizio attività è accompagnata, altresì, dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dal Titolo 6 del presente R.U.E..
3. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa a 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. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori; tale termine, su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nei termini è soggetta a nuova denuncia di inizio attività.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, ovvero dall'eventuale decorso del termine per i poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non sono favorevoli, la denuncia è priva di effetti.
5. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, lo sportello unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiede all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorsi trenta giorni dalla richiesta, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia convoca una conferenza dei servizi; in tale caso il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.
6. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso di altre amministrazioni eventualmente necessari.
7. Gli estremi della denuncia di inizio attività sono riportati nel cartello esposto nel cantiere, secondo le modalità stabilite dal comma 7 d) [Articolo 5.22 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività](#) del presente R.U.E..
8. La realizzazione delle trasformazioni con denuncia di inizio attività è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.
9. L'efficacia della denuncia di inizio attività è, inoltre, subordinata alla demolizione delle superfetazioni e dei manufatti edilizi caratterizzati da strutture precarie che rappresentano elementi di degrado nel contesto.
10. Il responsabile del procedimento, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, provvede:
  - a) a verificare la completezza della documentazione presentata;
  - b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientri nei casi previsti dall' [Articolo 5.22 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività](#).
  - c) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento dell'importo corrispondente.
11. Il responsabile dello sportello unico, ove entro il termine di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato la richiesta di integrazione della documentazione; il termine per l'inizio lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari; decorsi inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale, la pratica verrà respinta d'ufficio; qualora il responsabile accerti la non ammissibilità della denuncia, notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

## **Articolo 5.24 - Documentazione da allegare alla denuncia di inizio attività e alla richiesta di permesso di costruire**

1. Alla denuncia di inizio attività ed alla richiesta di permesso di costruire devono essere allegati i seguenti documenti:
  - a) copia autentica comprovante il titolo ad intervenire o dichiarazione sostitutiva di atto notorio;
  - b) estremi della valutazione preventiva, ove rilasciata;
  - c) documentazione catastale costituita da estratto autentico di mappa, visura catastale al NCT e NCEU, copia delle denunce al NCEU delle unità immobiliari interessate dall'intervento, rilasciati dall'UTE in data non anteriore a sei mesi, atti ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento e le relative superfici e proprietà (in alternativa la documentazione catastale può essere costituita da estratto di mappa e visura catastale certificate con firma e timbro del progettista);
  - d) estratto della cartografia degli strumenti urbanistici (P.S.C., R.U.E., P.O.C., e dell'eventuale Piano urbanistico attuativo), con individuazione dell'area o degli immobili oggetto dell'intervento;
  - e) relazione tecnica illustrativa asseverata comprendente:
    - la rispondenza dei dati di progetto a quanto indicato nella valutazione preventiva, ovvero, in assenza della stessa, alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica (P.S.C., R.U.E.; P.O.C. e P.U.A.);
    - le verifiche dei calcoli urbanistici (dimostrazione calcolo analitico indici, superfici e volumi);
    - i livelli di prestazione delle opere ed i relativi calcoli della conformità ai requisiti cogenti e volontari secondo quanto prescritto nel presente R.U.E. se ritenuto opportuno dal progettista;
    - eventuali specifiche relative alla conformità, qualora non obbligatori alla presentazione del progetto:
    - alla L. 13/89 e del relativo decreto di attuazione sulle barriere architettoniche
    - al Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n.380 sul contenimento dei consumi energetici
    - al Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n.380 sulla sicurezza degli impianti;
  - f) Rilievo fotografico, a colori, di formato non inferiore a 10x15 cm., di contesto e di dettaglio, relativo allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, delle alberature presenti nell'area di pertinenza con indicazione su planimetria dei punti di ripresa;
  - g) Dichiarazione impegnativa a sottoscrivere la convenzione di cui all'articolo 18 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n.380, nel caso in cui il richiedente intenda avvalersi delle facoltà previste dal citato articolo 18.
  - h) tabella per la determinazione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione;
  - i) attestazione di versamento dei diritti di segreteria.
2. Nei casi qui specificatamente indicati, alla denuncia di inizio attività od alla richiesta di permesso di costruire devono, inoltre, essere allegati i seguenti documenti:
  - j) modello statistico ISTAT, debitamente compilato, nei casi di nuove costruzioni o ampliamento;
  - k) determinazione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione in caso di Denuncia di inizio attività;
  - l) attestazione di versamento degli oneri dovuti per la denuncia di inizio attività.
  - m) nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, per interventi sui beni culturali per i quali sia intervenuta la notifica della dichiarazione prevista dall'articolo 15 del D.Lgs. 42/2004, ovvero sia stato comunicato, ai sensi dell'articolo 14 del medesimo decreto, l'avvio del procedimento di dichiarazione;
  - n) parere preventivo dell'ENEL, nel caso di interventi che comportino un significativo incremento di fabbisogno energetico;

- o) domanda di autorizzazione allo scarico e di allacciamento alla pubblica fognatura, su apposito modulo, per lo scarico di acque reflue domestiche o assimilate alle domestiche in rete fognaria, od a tenuta/dispersione sul suolo, ai sensi delle disposizioni vigenti (D.Lgs. 152/2006) o estremi dell'autorizzazione esistente;
  - p) domanda di autorizzazione allo scarico e di allacciamento alla pubblica fognatura di acque reflue industriali che recapitano in reti fognarie, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e successive modificazioni e con allegati gli elaborati ivi indicati;
  - q) documentazione inerente la valutazione di impatto acustico, o la valutazione previsionale del clima acustico, per le opere soggette ai sensi della Legge n. 447/1995, della Legge Regionale n. 15/2001 e del [CAPO 2.E - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI](#) del presente R.U.E.;
  - r) per le attività di cui al D.M. 16.2.1982, ove richiesto dalle caratteristiche dell'intervento, richiesta di parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ovvero dichiarazione sostitutiva attestante che l'immobile/attività non rientra fra quelle per i quali è necessaria;
  - s) eventuali altri provvedimenti abilitativi e autorizzazioni richiesti dalla legge, ove acquisiti preventivamente dall'interessato;
  - t) progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti ovvero dichiarazione sostitutiva attestante che le opere sono presenti.
3. Anche a parziale modifica e integrazione di quanto esposto ai commi 1 e 2 del presente articolo, lo sportello unico per l'edilizia, attraverso determinazione del responsabile, può definire modelli per la presentazione delle denunce di inizio attività e della documentazione da allegare alla stessa .

#### **Elaborati di rilievo e di progetto per interventi riguardanti edifici, impianti, infrastrutture e manufatti**

1. Alla denuncia o richiesta di permesso devono essere allegati gli elaborati di progetto. Tutti gli elaborati devono essere riducibili in formato UNI A4.
2. Tutti gli elaborati di progetto devono contenere, in testata, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la sigla abbreviata del tipo di intervento, la firma dell'avente titolo ad intervenire e la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti, individuando il progettista responsabile dell'intera opera. Nella testata dovrà essere lasciato libero uno spazio riservato allo S.U.E..
3. Gli elaborati di rilievo e di progetto richiesti sono:
  - a) planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con quote planimetriche e altimetriche, riferita ad un caposaldo fisso di riferimento, con indicazione dei confini, delle strade limitrofe, degli edifici esistenti e limitrofi, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle infrastrutture tecniche, delle reti idrica, fognaria ed elettrica, delle alberature, dei corsi d'acqua, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare lo stato dell'area e delle aree limitrofe e con l'indicazione degli edifici di progetto, delle loro altezze e delle loro distanze dalle strade, dai confini di zona e di proprietà e dagli edifici vicini; di tutte le alberature esistenti deve essere indicata la posizione, l'essenza, l'altezza e il diametro del tronco rilevato ad 1 metro dal colletto; nello schema idrico e fognario dovranno essere evidenziati i percorsi delle reti, la presa dall'acquedotto, il recapito finale dei reflui e le relative quote, nonché la distanza minima fra condotte idriche e fognarie; la planimetria deve individuare e prevedere la demolizione delle superfetazioni e dei manufatti edilizi caratterizzati da strutture precarie che rappresentano elementi di degrado nel contesto;
  - b) piante in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli dei fabbricati, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali, della relativa superficie utile e superficie accessoria, della dimensione delle aperture, dei rapporti di illuminazione ed areazione naturali, sia relative allo stato di fatto che di progetto; per interventi sull'esistente, una ulteriore serie di piante di ogni livello, con sovrapposizione del rilievo

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

- c) pianta dei coperti con indicazione delle falde, delle pendenze, del tipo di manto, nonché volumi tecnici, canne di esalazione, lucernai, ecc.;
  - d) sezioni in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, con l'indicazione dell'altezza netta dei piani, degli sporti delle parti aggettanti, dell'altezza dei parapetti, in un numero sufficiente a descrivere compiutamente l'intervento edilizio in relazione alla sua complessità e comunque, di norma, non meno di due delle quali una trasversale nella eventuale zona scale, sia relative allo stato di fatto che di progetto; per interventi sull'esistente le sezioni indicheranno dettagliatamente le parti da demolire, quelle da costruire, quelle da sostituire o da consolidare;
  - e) prospetti in scala 1:100 o 1:50 di tutti i fronti degli edifici, sia relativi allo stato di fatto che di progetto. Nel progetto andranno indicati i materiali impiegati e i colori; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;
  - f) particolari architettonici in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali, per i progetti di maggiore importanza, con particolare riferimento ai dettagli dei prospetti;
  - g) floppy disk con planimetria esterna in formato .dwg o .dxf ;
4. Gli elaborati di cui al comma precedente sono di norma necessari e sufficienti per ritenere i progetti adeguatamente sviluppati. Il responsabile del procedimento, nella fase di controllo, qualora lo ritenga opportuno in ragione della tipologia, delle dimensioni o della complessità dell'intervento, può richiedere un maggior grado di definizione degli elaborati, o all'inverso ritenere adeguatamente sviluppato il progetto anche in assenza di taluni degli elaborati di cui al comma precedente.

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

5. Per gli interventi su edifici tutelati ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 e classificati di valore storico – architettonico dal P.S.C., gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al precedente articolo:
- a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi ed ogni altro elemento caratterizzante;
  - b) rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione degli organismi architettonici, con l'indicazione dettagliata dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive e dei materiali edili e di finitura, delle superfetazioni e dei manufatti edilizi caratterizzati da strutture precarie che rappresentano elementi di degrado nel contesto nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
  - c) rilievo di tutti i particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso non si tratti di elementi sottoposti a restauro scientifico;
  - d) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
  - e) relazione illustrativa dettagliata sulle tecniche di restauro che si intendono seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture di ogni elemento.

#### **Documentazione richiesta per interventi nel territorio rurale, su edifici funzionalmente collegati all'attività agricola**

6. La denuncia di inizio attività o la domanda di permesso di costruire nel caso di interventi nel territorio rurale su edifici funzionalmente connessi all'attività agricola devono, inoltre, contenere:
- a) planimetria con esatta delimitazione dell'azienda agricola e indicazione delle superfici;

- b) relazione agronomica indicante le caratteristiche dei fabbricati esistenti e le relative destinazioni inerenti l'attività aziendale, tipo di coltura in atto e tipo di conduzione dell'azienda, descrizione delle attrezzature in dotazione all'azienda, dati sui conduttori e sugli attivi nell'azienda;
- c) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale
- d) certificato storico catastale
- e) estratto di mappa catastale in cui sia localizzata la superficie dell'azienda e in cui siano messe in evidenza le particelle in proprietà;
- f) atto unilaterale d'obbligo di mantenimento della destinazione d'uso con vincolo di inedificabilità dei suoli, compilato sulla base dello schema fornito dallo sportello unico del Comune e da registrare e trascrivere all'atto del ritiro del permesso di costruire.

Nei casi richiesti, la relazione illustrativa dell'intervento dovrà, inoltre, fare riferimento al Piano di Investimento in Azienda Agricola che include l'ambito di intervento di cui al permesso di costruire.

#### **Documentazione richiesta per interventi su fabbricati produttivi**

1. La denuncia di inizio attività o la domanda di permesso di costruire devono, inoltre, contenere:
  - a) parere del Servizio competente dell'A.U.S.L., nel caso di interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività produttive o altre attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente (comma 5 articolo 33 Legge Regionale n. 31/2002) ovvero documentazione per la richiesta di parere da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia;
  - b) Elaborato grafico, comprendente planimetria ed eventuali prospetti o sezioni, in scala 1:100 oppure 1:200 per indicare:
    - rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
    - rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
    - rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
    - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
    - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
    - tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, ecc.);
    - impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri di evaporazione, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
    - collocazione in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
    - particolari costruttivi ed ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione
  - c) Pianta in scala 1:100, completa di disposizione delle macchine e degli impianti (layout), l'indicazione delle aree di lavorazione, di deposito, delle vie di circolazione per veicoli e pedoni, degli impianti di riscaldamento e delle canne fumarie e di esalazione per lo smaltimento dei prodotti della combustione e, per le attività non soggette al controllo del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, l'indicazione di elementi costruttivi, aperture, distanziamenti, sistema di vie di uscita, mezzi di spegnimento e sistemi di segnalazione secondo i simboli grafici di prevenzione incendi del DM 30.11.83:
    - nel caso di attività soggette a prevenzione incendi: indicazione dei macchinari ed impianti esistenti, indicazione delle uscite con il verso di apertura delle porte, i corridoi, i vani scala, gli ascensori e delle partizioni tagliafuoco, le attrezzature mobili di estinzione e gli impianti di protezione antincendio, se previsti; l'illuminazione di sicurezza;
  - d) per le attività di cui al D.M. n. 16.2.1982, ove richiesto dalle caratteristiche dell'intervento, richiesta di parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ovvero

dichiarazione sostitutiva attestante che l'immobile/attività non rientra fra quelle per le quali è necessaria;

- e) documentazione inerente la valutazione di impatto acustico, o la valutazione previsionale del clima acustico, per le opere soggette ai sensi della Legge n. 447/1995, della Legge Regionale n. 15/2001 e del capo 2.E del presente R.U.E.;
- f) screening o studio di impatto ambientale di cui alla Legge Regionale n. 9/1999, per gli interventi soggetti al relativo procedimento di V.I.A. ovvero dichiarazione del progettista che l'intervento non ne è soggetto.

Qualora al momento della denuncia di inizio attività o della richiesta di permesso di costruire non sia definibile il tipo di attività produttiva che si insedierà, la consegna della documentazione per la valutazione specifica di essa da parte degli enti preposti (AUSL, ARPA, VV.FF. ecc.) potrà essere rinviata, in accordo con gli enti competenti, ad un momento successivo, purché antecedente l'insediamento dell'attività, o se del caso, prima della comunicazione di fine dei lavori.

### **Articolo 5.25 - Riesame**

1. 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 e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso. 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.
2. Il riesame è previsto:
  - a) in modo eventuale, e su relazione del dirigente preposto al SUE, in tutti i casi nei quali si prevede il parere della commissione per la qualità architettonica e del paesaggio e le determinazioni conclusive del dirigente preposto al SUE non sono conformi, anche in parte, a detto parere;
  - b) in ogni altro caso in cui " chiunque " presenti formale istanza in tal senso
3. Nell'ipotesi b) del precedente comma l'istanza di riesame deve, a pena di improcedibilità, essere presentata nei termini di legge e indicare puntualmente:
  - a) le disposizioni di legge violate;
  - b) lo strumento urbanistico o di pianificazione con il quale si asserisce esistente il contrasto e dettagliatamente le ragioni del contrasto .
4. Il riesame compete al Sindaco che dovrà concluderlo:
  - a) con una decisione espressa che potrà essere : di accoglimento ed in tal caso dovrà procedere all'annullamento d'ufficio del titolo abilitativo o, se sufficiente, alla sua modifica;
  - b) di rigetto .
5. Il Sindaco dovrà concludere il procedimento di riesame :
  - a) entro il termine di 30 giorni per l'ipotesi a)
  - b) entro il termine di 90 giorni per l'ipotesi b)
6. Il Sindaco potrà, al fine di procedere al riesame, avvalersi della consulenza di tecnici o legali di fiducia previa comunque l'acquisizione delle controdeduzioni del responsabile del SUE.

## CAPO 5.D - ESECUZIONE DELLE OPERE - VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA

### Articolo 5.26 - Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo

1. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o alla domanda di rilascio del permesso di costruire, qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle indicate con le lettere a), b), c), d), f) , definite come variazioni essenziali all' [Articolo 5.28 - Variazioni essenziali](#) del presente R.U.E., ovvero modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura (opere di cui alla lettera e) dello stesso articolo)
2. Nei casi di cui al comma 1 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.
3. In caso di modifica progettuale a precedente denuncia di inizio attività o di variazioni minori in corso d'opera devono essere indicati, negli elaborati grafici, gli estremi del titolo abilitativo interessato dalla modifica o dalla variazione, e il numero progressivo di tale modifica o variazione.

### Articolo 5.27 - Variazioni minori in corso d'opera

1. Se conformi agli strumenti di pianificazione (P.S.C., R.U.E., P.O.C. e P.U.A.) e alla legislazione urbanistica ed edilizia, sono soggette a denuncia di inizio attività le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera, qualora:
  - a) comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico (con esclusione degli edifici all'interno dei centri storici e degli insediamenti storici, di cui al capo 3.1 del presente R.U.E.);
  - b) comportino scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie complessiva inferiori ai limiti stabiliti all' [Articolo 5.28 - Variazioni essenziali](#) comma 1, lettere b), c) e d) del presente R.U.E.
2. La DIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e deve contenere la dichiarazione del progettista di cui all' [Articolo 5.24 - Documentazione da allegare alla denuncia di inizio attività e alla richiesta di permesso di costruire](#) comma 1 lett.c del presente R.U.E..
3. La DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativi.

### Articolo 5.28 - Variazioni essenziali

1. 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 nei casi di cui all'articolo 20 dell'Allegato "Definizioni" del presente R.U.E.;
  - b) gli scostamenti di entità superiore al 10% 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% e, comunque, superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto i volumi accessori e i volumi tecnici, così come definiti dal R.U.E.;
  - d) gli aumenti della SUL superiori a 100 mq.;
  - e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
  - f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, se effettuato su immobili entro 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 e urbanistica.

2. Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1 del presente articolo trovano applicazione ai fini:
  - a) della definizione delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo;
  - b) della individuazione delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti dall' [Articolo 5.27 - Variazioni minori in corso d'opera](#) del presente R.U.E.;
  - c) dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.

#### **Articolo 5.29 - Comunicazione di inizio lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare al responsabile dello sportello unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata, via fax o consegna a mano, utilizzando l'apposito facsimile predisposto dal Comune, sottoscritto anche dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice completi di codice fiscale.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere citati la data e il numero di protocollo della denuncia dei lavori in cemento armato, ove presenti, ai sensi dell'articolo 93 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n.380, ed allegata la documentazione di impatto acustico con riferimento all'attività di cantiere; dovranno essere allegate, inoltre, se non inviate precedentemente, la documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'articolo 125 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n.380, la relazione geologica e/o relazione geotecnica sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, per le opere indicate dal D.M. 11/3/1988, e la relazione idrogeologica per gli interventi effettuati in zona di tutela idrogeologica con i contenuti di cui all'articolo "Rischio idrogeologico - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica" del presente R.U.E.
3. Prima dell'inizio dei lavori, per gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria (fino alla quale è ammessa l'esecuzione in economia) o comunque per quelli realizzati tramite abilitata ditta esecutrice, dovrà essere, inoltre, prodotta la documentazione unica di regolarità contributiva di cui al comma 10 bis dell'articolo 86 del Decreto Legislativo 10/09/2003 n. 276. La mancata presentazione della stessa rende inefficace la comunicazione di inizio lavori di cui al presente articolo con applicazione della sanzione amministrativa di cui al comma 10 ter dell'articolo 86 dello stesso Decreto.
4. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e, quindi, responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza con i relativi codici fiscali. Il Direttore dei Lavori deve sottoscrivere la comunicazione. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni. Nella comunicazione deve essere, inoltre, indicato con quali modalità è previsto lo smaltimento dei materiali di risulta dell'intervento.

#### **Articolo 5.30 - Conduzione del cantiere - Tutela della pubblica incolumità**

1. Il costruttore, il coomittente ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.
2. Ogni cantiere deve essere ben organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
3. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di richiesta di titolo abilitativo.
4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno

effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

5. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare al responsabile dello sportello unico per l'edilizia separata domanda per la concessione temporanea dell'uso del suolo pubblico, per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza. Nel caso di occupazione di suolo pubblico, il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e subvedenti, e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine, della larghezza minima di metri 1,20, utilizzabile anche da parte dei portatori di disabilità motoria.
6. I tecnici comunali e/o la polizia municipale che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti, sono tenuti ad informare le autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.
7. Ponteggi, barriere, recinzioni ed ogni altro ingombro relativo al cantiere devono essere rimossi entro trenta giorni dalla fine lavori; il mancato adempimento comporta l'applicazione della sanzione di cui al successivo [Articolo 7.1- Sanzioni](#). Trascorsi ulteriori trenta giorni dalla data di notifica della sanzione senza che l'avente titolo abbia provveduto alla rimozione provvede d'ufficio il Comune con addebito delle relative spese nelle forme di legge.

#### **Articolo 5.31 - Controllo durante l'esecuzione delle opere**

1. Le opere sono soggette a controllo da parte dello sportello unico per l'edilizia che svolge tale attività avvalendosi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui all' [Articolo 5.38 - Elenco dei tecnici verificatori](#) del presente R.U.E..
2. I controlli sono diretti a verificare la conformità delle opere realizzate rispetto al titolo abilitativo, secondo quanto previsto rispettivamente dagli [Articolo 5.35 - Certificato di conformità edilizia e agibilità](#) e [Articolo 5.36 - Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità](#) del presente R.U.E.;
3. Il titolo abilitativo e la copia dei disegni approvati e timbrati dall'amministrazione comunale devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.
4. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere con indicazione del relativo codice fiscale.
5. Il Comune può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato, al titolo abilitativo ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.
6. Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, a meno che non rientrino fra le varianti in corso d'opera definite dall' [Articolo 5.27 - Variazioni minori in corso d'opera](#) del presente R.U.E. e, purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini dell'articolo 27 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.
7. In caso di interruzione dei lavori devono essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene e il decoro. In carenza di dette precauzioni, il Sindaco o il responsabile dello sportello unico per l'edilizia, ciascuno per le proprie competenze, ingiungono l'assunzione delle misure ritenute necessarie.
8. Si richiama espressamente l'obbligo a termini di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro.
9. Per la denuncia di inizio attività, nel corso dei lavori o entro il termine di dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori, o, in assenza entro quattro anni dalla data di inizio lavori indicata nella denuncia stessa, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia provvede al controllo di merito della denuncia di inizio attività, verificando:
  - la corrispondenza dell'intervento asseverato dal professionista abilitato alla legislazione

- nazionale, regionale e comunale vigente;
  - la conformità dell'opera eseguita o in corso di realizzazione a quanto asseverato dal professionista abilitato.
10. In ipotesi di DIA, il controllo in corso d'opera dovrà essere effettuato obbligatoriamente all'interno di un campione del 30% determinato con una scansione di un intervento ogni tre pratiche presentate lasciando al responsabile del SUE la facoltà di disporlo comunque ogni qualvolta lo valuti opportuno e necessario ed, in particolare, per alcune tipologie di DIA quali opere precedentemente soggette a concessione edilizia, manutenzioni straordinarie che comportino sostituzioni di coperture di edifici.
  11. Entro i trenta giorni dalla data di presentazione della DIA oltre che il controllo formale previsto dall'articolo 11 della Legge Regionale n. 31/2002 è consentito procedere ad un primo controllo di merito e comunicare la sospensione del termine per l'inizio dei lavori ove si riscontrino condizioni ostative concernenti gli aspetti edilizi o urbanistici .
  12. In ipotesi di permesso di costruire il controllo in corso d'opera dovrà essere effettuato obbligatoriamente per alcune tipologie di permesso a costruire, in particolare per le nuove costruzioni, gli interventi in centro storico, gli interventi su beni vincolati e le lottizzazioni e, comunque, per tutti gli eventuali casi di interventi attuati a seguito del formarsi del silenzio assenso sulla domanda di permesso, all'interno di un campione di almeno il 20% determinato con una scansione di un intervento ogni cinque pratiche presentate lasciando al responsabile del SUE la facoltà di disporlo comunque ogni qualvolta lo valuti opportuno e necessario.
  13. Per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità il controllo di merito può essere iniziato in data successiva alla presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato.
  14. Il controllo finale può essere effettuato per quei permessi di costruire e quelle Denunce di inizio attività inerenti gli interventi per cui deve essere rilasciato il Certificato di conformità edilizia e agibilità ed è comunque obbligatorio per gli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute - individuati con atto della Giunta Regionale;
  15. Per i permessi di costruire e le DIA in sanatoria e per le sanzioni da applicare si rimanda al titolo IV del testo unico nazionale.

### **Articolo 5.32 - Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche**

1. Il Comune esercita la vigilanza sulla corretta esecuzione delle opere pubbliche statali, regionali, provinciali e comunali.
2. Per le opere regionali, provinciali o comunali, qualora il responsabile dello sportello unico accerti, ai sensi del comma 2 dell'articolo 27 del DPR n. 380/2001, l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica, oppure, ai sensi dell'articolo 35 dello stesso DPR, accerti la realizzazione di interventi in assenza di titolo abilitativo, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo ne informa immediatamente rispettivamente il Presidente della regione, il presidente della provincia o il Sindaco, ai quali spetta l'adozione dei provvedimenti di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi previsti dai citati articoli 27 e 35 del DPR 380/2001, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo. Per le opere di amministrazioni statali il responsabile dello sportello unico per l'edilizia informa il Presidente della Regione e il Ministro per le infrastrutture, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Regione, l'adozione dei medesimi provvedimenti.
3. La demolizione é eseguita a cura del Comune ed a spese del responsabile dell'abuso.
4. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

## CAPO 5.E. CONCLUSIONE DELLE OPERE – VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

### Articolo 5.33 - Comunicazione di fine lavori

1. Entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la fine dei lavori, fissato nel titolo abilitativo, salvo richiesta di nuovo permesso o denuncia per le opere non realizzate, deve essere comunicata allo Sportello unico per l'edilizia la fine dei lavori mediante raccomandata con avviso di ricevimento, debitamente firmata dal titolare del permesso o della denuncia, dal progettista e dal direttore dei lavori, come da facsimile. La mancata comunicazione comporta la sanzione di cui al Titolo 7.
2. Ai fini del rilascio del certificato di agibilità, alla comunicazione di fine lavori devono essere allegati i seguenti documenti:
  - a) certificato di collaudo delle opere strutturali portanti, ove previsto dalle disposizioni vigenti in materia;
  - b) certificato finale di prevenzione incendi, o, in mancanza del certificato, copia della richiesta di collaudo, presentata ai VV.FF., oppure dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare della concessione e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
  - c) dichiarazione presentata per l'iscrizione o la variazione dell'immobile al catasto ai sensi della Legge 22/4/1994 n. 425;
  - d) due copie della scheda tecnica descrittiva delle unità immobiliari oggetto di intervento, debitamente sottoscritte dal titolare del titolo abilitativo e, anche ai fini della responsabilità di cui all'articolo 481 del C.P., dal direttore dei lavori o altro tecnico abilitato;
  - e) dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, resa ai sensi dell'articolo 11.2 del D.M. n 236/1989;
  - f) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in Comune;
  - g) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'articolo 113 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n.380. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti costruiti a regola d'arte;
  - h) copia dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue, rilasciata dall'ente competente ai sensi del D.Lgs. 152/99 e successive modificazioni e della normativa regionale vigente;
  - i) copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera, ai sensi del Decreto Legislativo 03/04/2006 n.152, nel caso siano previste nuove emissioni o modifiche significative all'attività produttiva;
  - j) eventuale richiesta di apposizione segnaletica di passi carrai e dei numeri civici;
  - k) nel caso di interventi relativi a strutture per l'allevamento di bestiame, copia della richiesta di autorizzazione per lo spandimento agronomico delle deiezioni, da inoltrare alla Provincia ai sensi della Legge Regionale n. 50/1995.
  - l) tutti i documenti e le verifiche richieste da specifiche leggi nazionali e regionali.
  - g) cd/dvd con planimetria esterna in formato .dwg o .dxf ;

### Articolo 5.34 - Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato

1. Ogni immobile oggetto di intervento edilizio è dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, nella quale sono indicati:
  - i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'unità stessa, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;

- i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
  - i livelli di prestazione accertati per l'opera realizzata in ordine ai requisiti obbligatori, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
  - gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di inizio attività relative allo stesso immobile;
  - le dichiarazioni concernenti la rispondenza dell'immobile ai requisiti obbligatori.
2. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva già depositata sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito.
  3. La scheda tecnica contiene la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati i controlli in corso d'opera e finali e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso.
  4. Alla scheda tecnica sono allegati i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni previste dalla legge e, in particolare:
    - certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del Testo unico dell'Edilizia (DPR 6.6.2001 n. 380);
    - certificato di cui all'articolo 62 del DPR 6.6.2001 n. 380, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
    - dichiarazione dell'impresa installatrice che attesti la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui all'articolo 126 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n.380, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, e la certificazione energetica;
    - dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77 del DPR 6.6.2001 n. 380, nonché all'articolo 82 dello stesso.
    - Certificato finale di prevenzione incendi (in assenza di certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF., corredata da certificazione di conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato, sottoscritta dal titolare del permesso di costruire e dal D.L., ai sensi del DPR n. 37/1998), o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
    - dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici installati nell'immobile, ai sensi dell'articolo 113 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n.380. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice deve certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;
    - autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del Decreto Legislativo 03/04/2006 n. 152;
    - domanda di allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura pubblica per gli insediamenti civili o, in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni del Decreto Legislativo n. 152/2006 e della Legge Regionale n. 7/83 e successive modificazioni;
    - autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore;
    - attestato di certificazione energetica;
    - documentazione fotografica rappresentativa dello stato finale dell'opera eseguita (foto a colori, formato minimo 10x15 cm.).
  5. La scheda tecnica è documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ed è predisposta ed aggiornata, anche per gli effetti dell'articolo 481 del Codice penale, da un professionista abilitato.
  6. A seguito della deliberazione n.477 del 21/02/1995 della Giunta regionale, gli interventi ivi individuati come non soggetti alla certificazione comunale della conformità edilizia saranno

soggetti alla predisposizione della scheda tecnica descrittiva secondo le forme semplificate individuate dalla medesima deliberazione.

7. Ai fini della corretta compilazione della scheda tecnica, lo sportello unico per l'edilizia fornisce al progettista i dati in possesso dell'Ente che verranno richiesti.
8. La scheda tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e relative alla sicurezza dell'intero fabbricato.
9. I contenuti del fascicolo del fabbricato e le modalità di compilazione, custodia e aggiornamento del fascicolo, sia per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Legge Regionale n. 31/2002, sia per le nuove costruzioni, saranno definite con deliberazione della Giunta regionale.

#### **Articolo 5.35 - Certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. 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, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.
2. Sono soggetti al certificato:
  - a) gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento
  - b) gli interventi di ristrutturazione edilizia
  - c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica.
3. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la DIA, ovvero i loro successori o aventi causa.
4. Per gli interventi edilizi non compresi al comma 2 la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all' [Articolo 5.34 - Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato](#) del presente R.U.E., tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla data di ultimazione dei lavori, insieme alla richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista.
5. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, secondo quanto previsto ai commi precedenti, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro ai sensi dell'articolo 21 della Legge Regionale 25/11/2002 n.31.

#### **Articolo 5.36 - Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. Entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori il soggetto interessato presenta allo sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, corredata dalla seguente documentazione:
  - ricevuta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità;
  - copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati.La mancata comunicazione comporta le sanzioni di cui al Titolo 7.
2. Lo sportello unico per l'edilizia comunica al richiedente il nome del responsabile del procedimento, il quale, entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, può richiedere documenti integrativi non a disposizione dell'Amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine di cui al comma 3, che ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.
3. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di novanta giorni dalla richiesta.
4. I controlli sull'opera eseguita sono quelli previsti dal comma 6 dell' [Articolo 5.31 - Controllo durante l'esecuzione delle opere](#) del presente R.U.E..

5. I controlli sono effettuati dallo sportello unico per l'edilizia secondo l'ordine di presentazione delle domande, anche avvalendosi di tecnici esterni all'Amministrazione, selezionati nell'ambito degli elenchi dei tecnici verificatori di cui all' [Articolo 5.38 - Elenco dei tecnici verificatori](#) del presente R.U.E..
6. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.
7. Nella circostanza in cui non tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio siano ultimate, possono essere rilasciati certificati di conformità e agibilità parziali su richiesta della ditta interessata e qualora sussistano le seguenti condizioni:
  - a) che, relativamente alle unità immobiliari per le quali si richiede il certificato di conformità edilizia e agibilità, siano rispettate tutte le prescrizioni dettate dall'articolo 221 del T.U.LL.SS.;
  - b) che la costruzione sia strutturalmente e funzionalmente ultimata (intonaci esterni, rete fognante, vano scale, approvvigionamento idrico, energia elettrica, ecc.);
  - c) che sia stata prestata adeguata fideiussione per il completamento dei restanti lavori, sulla base di computo metrico estimativo redatto dal direttore dei lavori e vistato per congruità dall'Ufficio Tecnico Comunale.
8. La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'articolo 222 del R.D. 27.7.1934 n. 1265, o per motivi strutturali, secondo quanto disposto dall' [Articolo 5.37 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità](#) del presente R.U.E..

#### **Articolo 5.37 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il Sindaco o il responsabile dello sportello unico per l'edilizia può ordinare inagibile o non usabile una costruzione o un'unità immobiliare, a norma dell'articolo 222 del R.D. n 1265/1934, e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.
2. Per le abitazioni esistenti può essere dichiarato inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle situazioni seguenti:
  - a) le strutture e gli impianti del fabbricato sono in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - b) l'alloggio sia da considerare improprio (edificio al grezzo, baracca o box, seminterrato, sottotetto con altezza media inferiore a mt. 2,40)
  - c) insufficienti requisiti di superficie o di altezza
  - d) insufficienti condizioni di illuminazione e ventilazione
  - e) impiantistica non conforme alle normative di sicurezza vigenti
  - f) mancanza di acqua potabile
  - g) assenza di servizi igienici
  - h) mancato allacciamento alla rete fognaria, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.
  - i) Per le nuove costruzioni e per gli interventi di recupero edilizio realizzate a seguito dell'approvazione del presente R.U.E., l'ordinanza di cui al comma 1 è emanata nel caso di gravi difformità delle opere realizzate rispetto a quanto previsto dal presente R.U.E. o a quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

#### **Articolo 5.38 - Elenco dei tecnici verificatori**

1. Lo sportello unico per l'edilizia, ove necessario, ai fini dell'espletamento dei controlli in corso d'opera e delle verifiche per il rilascio del certificato di conformità edilizia, può avvalersi di tecnici abilitati esterni alla struttura amministrativa, iscritti nell'elenco predisposto dall'Amministrazione e dotati di specifica competenza.
2. Non possono fare parte dell'elenco i membri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

3. E' incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori, al collaudo ed alla costruzione dell'opera.
4. Lo sportello unico per l'edilizia può stipulare apposite convenzioni con il Dipartimento prevenzione dell'Azienda USL o con strutture pubbliche e private tecnicamente qualificate, per le medesime finalità.

**Articolo 5.39 - Pubblicità dei titoli abilitativi**

1. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire é data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente regolamento urbanistico edilizio.
2. Chiunque può prendere visione presso lo sportello unico dell'edilizia dei permessi di costruire rilasciati e delle denunce di inizio attività presentate, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, e chiedere il rilascio di copia degli stessi, previo pagamento delle sole spese di riproduzione ai sensi dell'articolo 24 della Legge Regionale 25/11/2002 n.31.

## TITOLO 6 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

### Articolo 6.1 - Attuazione degli interventi: dotazioni territoriali e contributo di costruzione

1. L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata alla cessione di aree e alla realizzazione di opere (dotazioni degli insediamenti: infrastrutture per l'urbanizzazione; aree per attrezzature e spazi collettivi; dotazioni ecologiche) di cui al capo 2.A e al capo 2.B del presente Regolamento.
2. Le modalità di attuazione degli interventi sono individuate, anche in riferimento alle dotazioni, nelle norme del P.S.C. e del R.U.E., distintamente per gli ambiti urbani consolidati A10, per gli ambiti urbani da riqualificare A11, per gli ambiti per i nuovi insediamenti A12, per gli ambiti specializzati per attività produttive A13.
3. Entro il quadro normativo richiamato ai commi 1 e 2 precedenti, le dotazioni territoriali previste per l'attuazione degli interventi sono definite dal P.S.C., per ciascun ambito A11 e A12, nell'Allegato "Schede relative agli ambiti" e dal R.U.E. per ciascun ambito A10.
4. Il contributo di costruzione è dovuto al Comune dal proprietario dell'immobile o da colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso di costruire o per presentare la denuncia di inizio attività, fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'articolo seguente.
5. Il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, e viene quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire, ovvero dall'interessato per gli interventi da realizzare con denuncia di inizio attività.
6. Ciascun intervento deve provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (di cui all' [Articolo 2.18 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti](#) del presente Regolamento) che siano al diretto servizio dell'insediamento, sia in termini di nuove realizzazioni che di adeguamento delle reti e di altre infrastrutture esistenti. Il Comune può realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, previa corresponsione dei relativi oneri da parte dell'interessato.
7. Le dotazioni territoriali richieste dal P.S.C. (aree ed attrezzature collettive) devono essere realizzate contestualmente all'attuazione degli interventi, nei termini previsti dal P.O.C.; a tal fine i soggetti interessati sono tenuti a reperire e a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie; sulla base di una convenzione con il Comune, i soggetti interessati possono realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere ivi previste.
8. Gli oneri di urbanizzazione costituiscono il contributo economico obbligatorio da versare integralmente al Comune da parte del soggetto interessato qualora non provveda direttamente alla realizzazione per l'urbanizzazione degli insediamenti, alla realizzazione di attrezzature e alla sistemazione di spazi collettivi sulla base degli accordi convenzionali fissati con il Comune.
9. La cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per al realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla pianificazione comunale (P.S.C., P.O.C. e P.U.A.) è, comunque, dovuta come condizione per la realizzazione degli interventi e non esime in ogni caso i soggetti interessati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.
10. Ai fini della contabilizzazione degli oneri dovuti e allo scomputo delle opere da realizzare, sono considerati:
  - oneri di urbanizzazione primaria U1 quelli destinati alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (di cui all'articolo A-23 della Legge Regionale n. 20/2000 e all' [Articolo 2.18 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti](#) del presente Regolamento);
  - oneri di urbanizzazione secondaria U2 quelli destinati alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi (di cui all'articolo A-24 della Legge Regionale n. 20/2000 e all' [Articolo 2.19 - Aree per attrezzature e spazi collettivi](#) del presente Regolamento).
11. Sono esentati dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e dal pagamento degli oneri di urbanizzazione:

- gli interventi esonerati per espressa previsione di Legge;
  - gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (categorie di intervento: Manutenzione Ordinaria - Manutenzione Straordinaria - Restauro e risanamento conservativo) che non comportino aumento del carico urbanistico.
12. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire ovvero all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività.
  13. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire ovvero all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività.
  14. La parametrizzazione degli oneri di urbanizzazione è definita, ai sensi dell'articolo 28 della Legge Regionale n. 31/2002, dal Consiglio Regionale (tenendo conto della possibilità per il PTCP di individuare diversi ambiti sub-provinciali), in relazione:
    - all'ampiezza, all'andamento demografico e alle caratteristiche geografiche e socioeconomiche dei Comuni;
    - alle quote di dotazioni per attrezzature e spazi collettivi fissate dall'articolo A-24 della Legge Regionale n. 20/2000 ovvero stabilite dai PTCP.
  15. Fino alla ridefinizione da parte della Regione delle tabelle parametriche di cui sopra, il Comune definisce con apposita deliberazione le tabelle parametriche degli oneri, in applicazione delle deliberazioni del Consiglio regionale 4 marzo 1998, n. 849 e n. 850.
  16. La parametrizzazione del costo di costruzione per la determinazione della relativa quota di contributo è effettuata dal Comune con apposita deliberazione. Tale parametrizzazione è effettuata secondo quanto stabilito dalla Regione con deliberazione C.R. 29 marzo 1999 n. 1108, in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione; il riferimento base è rappresentato dai costi parametrici per l'edilizia agevolata.
  17. La parametrizzazione identifica le classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del costo di costruzione, fino a un massimo del 50 per cento. Il Comune aggiorna annualmente i valori del costo di costruzione, nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT.
  18. Ai sensi del disposto dell'articolo A-26 della Legge Regionale n.20/2000 "Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali", i soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica comunale concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dai commi seguenti.
  19. Ciascun intervento diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o alla riqualificazione di un insediamento esistente, ivi compresi l'ampliamento, la sopraelevazione di un manufatto esistente ed il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, che determini un aumento significativo del carico urbanistico, comporta l'onere:
    - a) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nella quantità fissata dalla pianificazione urbanistica in misura non inferiore a quanto previsto dalla legge regionale n.20/2000;;
    - b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;
    - c) di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali individuate dal piano;
    - d) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo concessorio di cui all'art. 5 della legge n. 10 del 1977.
  20. Il contenuto degli obblighi di cui al comma 19 è stabilito:

- a) dal presente RUE per le trasformazioni da attuare con intervento diretto, ai sensi del comma 3 dell'art. 29 della Legge Regionale n.20/2000;
  - b) dal POC per i nuovi insediamenti e per gli interventi di riqualificazione.
- 21 Fermo restando l'adempimento degli obblighi previsti dalle lettere a), b) e c) del comma 19, il Comune attraverso una apposita convenzione può, su loro richiesta, consentire ai soggetti interessati di realizzare direttamente, in tutto o in parte, le altre specifiche dotazioni territoriali alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi. Ciò comporta lo scomputo dei contributi concessori dovuti ai sensi della lettera d) del comma 19, secondo quanto disposto dal seguente comma 22.
- 22 Sono esentati dall'obbligo di cui al comma 19:
- a) gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento del carico urbanistico;
  - b) gli interventi da realizzare su aree situate in ambiti del territorio comunale che siano già dotate, in modo integrale e tecnologicamente adeguato, dell'intera quota delle dotazioni territoriali definite ai sensi della presente legge.

### **Articolo 6.2 - Modalità di riduzione del contributo di costruzione**

1. In relazione agli obiettivi del P.S.C. ed in conformità alle disposizioni ed ai criteri regionali di cui alle Delibere C.R. n. 849 e 850/1998 e alla Del. G.R. n. 21/2001, si applicano le seguenti riduzioni nel calcolo degli oneri dovuti, alle condizioni di seguito esplicitate, con la precisazione che non possono essere cumulate, per lo stesso intervento edilizio, riduzioni in misura superiore al 75% del totale.

#### **Promozione dell'impiego nell'edilizia residenziale di impianti ad energia solare per la produzione di acqua calda**

2. In attuazione dell'articolo 3.49 delle Norme del P.S.C. (Promozione del risparmio energetico e della qualità ecologica degli interventi urbanistici ed edilizi) e del punto 1.6.12 della Delibera di C.R. n. 849/1998, gli interventi di edilizia residenziale dotati di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso apporto energetico solare fruiscono di una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 20%.
3. La condizione posta per la riduzione del 20% è definita dal livello di prestazione indicato al punto 5 della scheda del Requisito volontario 6.7 "Uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua" di cui alla Delibera G.R. n. 21/2001 (dimensionamento dell'impianto tale da coprire l'intero fabbisogno di acqua calda nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivo; integrazione dell'impianto a pannelli solari con un impianto di climatizzazione invernale a bassa temperatura, non superiore a 40°C).
4. La condizione posta per la riduzione del 10% è definita dal livello di prestazione indicato al punto 7 della scheda del Requisito volontario 6.7 "Uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua" di cui alla Delibera G.R. n. 21/2001 (impianto di climatizzazione invernale non del tipo a bassa temperatura e/o non integrato con l'impianto a pannelli solari).
5. Altre caratteristiche degli interventi che comportano la riduzione degli oneri  
In relazione agli obiettivi di riqualificazione urbana del P.S.C. e in attuazione della Delibera C.R. n. 849/1998, gli interventi edilizi fruiscono, inoltre, delle seguenti ulteriori riduzioni (fermo restando che le percentuali di riduzione non possono comunque essere cumulate oltre il limite del 75% per ciascun intervento):

#### **Ambiti da riqualificare**

Gli interventi edilizi inseriti nel P.O.C. relativi agli ambiti da riqualificare fruiscono di una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 30% del totale.

#### **Residenze per anziani**

Gli interventi relativi a residenze per anziani e a strutture socio - assistenziali - sanitarie (entrambi convenzionati con il Comune) fruiscono di una riduzione degli oneri di urbanizzazione pari al 25% del totale;

#### **Edilizia residenziale convenzionata**

Gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli artt. 30 e 31 della Legge

regionale n. 31/2002 non compresi nei PEEP fruiscono, per la quota parte di alloggi convenzionati, e ad esclusione degli edifici unifamiliari, di una riduzione del 25% degli oneri di urbanizzazione secondaria, a condizione che gli alloggi non superino i 110 mq. di superficie complessiva;

**Accessibilità**

Gli interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscano un livello di accessibilità a persone con ridotte capacità motorie maggiore rispetto a quello previsto dal D.M. 14.6.1989, n. 236 (eliminazione barriere architettoniche) fruiscono di una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 15% nel caso in cui sia raggiunto il livello di "accessibilità" per l'intero edificio, anche attraverso l'inserimento di impianti meccanizzati (ascensori adeguati al trasporto di persone disabili);

**Infrastrutture e insediamenti produttivi realizzati da Enti a partecipazione pubblica maggioritaria, che operano sul territorio con finalità di riqualificazione urbana (Società per la trasformazione Urbana e simili)**

Le infrastrutture previste dal P.O.C., gli insediamenti produttivi, le attrezzature e i servizi da realizzare nell'ambito di interventi di riqualificazione urbana da parte di Società a maggioranza pubblica operanti sotto forma di STU fruiscono, per l'attuazione di detti interventi previsti dal P.O.C., di una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 30% del totale.

## TITOLO 7 – SANZIONI

### **Articolo 7.1- Sanzioni**

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento nonché dai suoi allegati, dalle norme sovra comunali in materia edilizia, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria nella misura prevista dalle seguenti tabelle, fatte salve le sanzioni penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

<b>VIOLAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO</b>		
1	per non. avere provveduto ad esporre nel cantiere la tabella contenente i dati relativi alla costruzione e leggibili	€ 200,00
2	per non avere in cantiere copia del titolo abilitativo del progetto architettonico e ogni altro documento inerente la costruzione	€ 100,00
3	per non avere recintato e illuminato il cantiere	€ 500,00
4	per mancata o tardiva comunicazione di inizio dei lavori edilizi	€ 200,00
5	per mancata o tardiva comunicazione di ultimazione dei lavori edilizi, nei termini di validità del titolo abilitativo	€ 200,00
6	per il ritardo o la mancata presentazione della domanda di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al comune di copia della scheda tecnica	€ 300,00
7	per aver occupato e fatto uso di locali produttivi con permanenza di persone senza aver ottenuto la conformità edilizia ed agibilità	€ 3.000,00
8	per aver occupato e fatto uso di locali diversi da quelli produttivi con permanenza di persone senza aver ottenuto la conformità edilizia ed agibilità	€ 1.500,00
9	per avere effettuato l'allacciamento alla rete fognaria comunale senza autorizzazione	€ 300,00
10	per non avere provveduto, nelle zone servite da fognatura (mista – nera – bianca) a convogliare le acque reflue nella rete fognante di competenza nonché per non aver provveduto a separare le acque reflue all'interno della proprietà privata	€ 500,00
11	in caso di intervento edilizio di nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo e cambio d'uso per non aver reso conformi alle norme del regolamento di fognatura vigente le reti e gli impianti fognari interni alla proprietà, fatte salve le eccezioni di cui all'articolo 7 comma 2 del regolamento di fognatura	€ 500,00
12	per non aver rispettato le prescrizioni indicate nell'autorizzazione allo scarico o impartite dall'ente gestore della rete fognaria o per il mancato rispetto del comma 1 dell'articolo 19 del vigente regolamento di fognatura	€ 500,00
13	Per aver effettuato scarico di acque reflue industriali o assimilabili a domestiche senza la preventiva autorizzazione	€ 1000,00
14	Per non aver presentato domanda di nuova autorizzazione prima che si determini una variazione qualitativa o quantitativa dello scarico DI acque reflue industriali o assimilabili a domestiche	€ 500,00
15	per non aver comunicato entro i 60 giorni previsti la cessazione all'ente gestore dello scarico di acque reflue industriali o assimilabili a domestiche	€ 200,00
16	Per non aver comunicato all'ente gestore la volturazione dello scarico entro i 60 giorni previsti senza modifiche quali quantitative dello scarico di acque reflue industriali o assimilabili a domestiche	€ 200,00
17	Per il mancato rispetto delle prescrizioni dell'ente gestore della rete fognaria nella costruzione delle reti fognarie e impianti di trattamento per opere di urbanizzazione e strade pubbliche o da divenire tali	€ 500,00
18	In caso di scarico o immissione in fognatura delle sostanze e/o rifiuti previsti dal comma dell'articolo 15 del vigente regolamento di fognatura	€ 2.500,00
19	Per non aver eseguito operazioni di pulizia, manutenzione e gestione degli impianti di trattamento al servizio di singoli edifici	€ 250,00
20	Per aver eseguito interventi di ogni tipo sulle pubbliche fognature o sulle parti di allacciamento pubbliche senza la preventiva autorizzazione	€ 300,00
21	Per non avere adempiuto ad ordinanza del Sindaco relativa ai casi previsti dall'articolo 23 del vigente regolamento di fognatura	€ 500,00

	Per non aver posto in opera nella rete fognaria di acque reflue industriali o assimilabili a domestiche di pozzetto di prelievo campioni, vasche di accumulo o campionatore automatico se prescritti dall'Ente gestore della fognatura	€ 1000,00
22	Per non aver installato idonei separatori di trattenimento di acque reflue contenenti idrocarburi, oli minerali, sostanze sedimentabili, ecc. provenienti da distributori di carburanti, autolavaggi, officine meccaniche, elettrattato, carrozzerie, verniciature, attività di rottamazione	€ 1.000,00
23	Per non aver presentato la denuncia annuale degli scarichi effettuati al gestore della rete fognaria entro il 31 gennaio di ogni anno	€ 300,00
24	Per non aver rispettato l'imposizione temporanea di limiti di emissione per lo scarico in acque superficiali di ditte in possesso di autorizzazioni allo scarico di acque reflue industriali o la sospensione temporanea delle autorizzazioni stesse a seguito di provvedimenti dell'ente gestore della rete fognaria	€ 3.000,00
25	per aver costruito un passo carraio senza autorizzazione	€ 300,00
26	per avere collocato, rimosso o modificato tabelloni, corpi illuminanti, lapidi, statue esposti alla vista del pubblico senza autorizzazione	€ 200,00
27	per avere collocato o modificato tende aggettanti su spazio pubblico senza autorizzazione	€ 300,00
28	per non avere provveduto alla rimozione di ponteggi, barriere, recinzioni ed ogni altro ingombro relativo al cantiere, entro 30 gg. dalla fine lavori	€ 300,00
29	per non avere provveduto alla rimozione di materiali inutili e dannosi nei cantieri	€ 250,00
30	per avere gettato dei materiali dai ponteggi, dai tetti o dall'interno degli edifici	€ 500,00
31	per non avere prevenuto con opportuni accorgimenti la sollevazione di polvere durante i lavori	€ 500,00
32	per non avere mantenuto la pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e immediate vicinanze	€ 500,00
33	per non avere mantenuto il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica nelle aree destinate all'edificazione ed ai servizi, non ancora utilizzate	€ 1.000,00
34	per avere effettuato la tinteggiatura di edifici nel centro storico con colori non conformi ai campioni approvati	€ 500,00
35	per avere effettuata la posa di insegne su fabbricati per attività direzionali, commerciali e produttive senza autorizzazione o non conformi a quanto previsto dal regolamento	€ 200,00
36	per avere installato cartelli segnaletici a palo, cartelli indicatori stradali senza autorizzazione o non conformi a quanto previsto dal regolamento	€ 200,00
37	per l'abbattimento non autorizzato di alberi di alto e medio fusto da parte dei privati (per ogni albero)	€ 1.000,00
38	per il danneggiamento od omessa manutenzione di alberi ecc, ecc	€ 500,00
39	per avere effettuato depositi di materiali su aree scoperte prospicienti strade e spazi pubblici nelle zone residenziali	€ 50,00

2. Competente ad irrogare alla sanzione è il dirigente responsabile dello S.U.E.
3. Trascorsi dieci anni dall'ultimazione dei lavori, non si procede all'applicazione di sanzioni amministrative per gli interventi edilizi compiuti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, privi di rilevanza penale, i quali non abbiano prodotto aumenti delle superfici utili, modifiche della sagoma, delle destinazioni d'uso e del numero delle unità immobiliari. Gli aventi titolo possono comunque richiedere ed ottenere la legittimazione degli stessi interventi attraverso il pagamento delle sanzioni pecuniarie previste per la specifica tipologia di irregolarità.

## Articolo 7.2- Tutela del paesaggio e delle bellezze naturali – Abusi - Sanzioni

1. Si premette ed acclara che:

- con DPR. 24 luglio 1977, n. 616, all'art. 82, sono state delegate alle regioni le funzioni amministrative per la protezione delle bellezze ambientali;
- con la legge regionale 1 agosto 1978 n. 26 recante "Modificazioni ed integrazioni della legge regionale 24 marzo 1975, n. 18, in materia urbanistica. Norme in materia ambientale" e successive modificazioni e integrazioni, alcune funzioni in materia ambientale sono state subdelegate ai comuni che le esercitano sentita la commissione qualità architettonica e paesaggio comunale;
- il comma 4 dell'art. 94 "Tutela del paesaggio e delle bellezze naturali, modifiche alla L.R. 26/1978", della legge regionale 21 aprile 1999, n. 3 recante norme di "Riforma del sistema regionale e locale", ha sostituito l'art. 10, comma 3 della L.R. 26/1978, ed in base alla nuova norma i comuni nell'esercizio delle funzioni sub-delegate sostituiscono tutti gli enti, uffici ed organi nelle competenze ai medesimi attribuiti dalle disposizioni indicate al primo comma, completando così la delega in materia;
- pertanto, ai Comuni spetta anche la valutazione dell'indennizzo di cui agli artt. 14 e 15 della legge 29 giugno 1939 n. 1497, che precedentemente, con L.R. 6/1995, era stata attribuita alla competenza delle commissioni provinciali di cui all'art. 16 della legge 865/1971, come modificato dall'art. 14, comma 4<sup>A</sup> della legge 10/1977;
- l'art.10 della L.R. 23/2004 comma 3 recita: *"Qualora le opere abusive siano state eseguite su edifici vincolati in base alla Parte terza del Decreto Legislativo n.42 del 2004, lo Sportello Unico per l'edilizia, acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, provvede ai sensi dell'art.167 del medesimo decreto legislativo e irroga per l'illecito edilizio una sanzione da 2.00 a 20.000 Euro"*
- l'art.167 co.1 del Decreto Legislativo n.42 del 2004 recita: *"in caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della parte terza, il trasgressore è tenuto, secondo che l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica ritenga più opportuno nell'interesse della protezione dei beni indicati nell'art.134, alla rimessione in pristino a proprie spese o al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione..."*
- la circolare n. 1795/IIG in data 8 luglio 1991 del Ministero per i beni culturali ed ambientali, fornisce chiarimenti in merito all'applicazione dell'art. 13 della legge 47/1985 con riferimento agli art. 7 e 15 della legge 1497/1939;
- l'art. 2, comma 46, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 regola i casi di opere eseguite in aree sottoposte al vincolo di cui alla L. 1497/1939, comprendendovi anche le aree di cui alla L.431/1985, per i quali il versamento dell'oblazione per la sanatoria edilizia non esime dall'applicazione dell'indennità risarcitoria prevista dall'art. 15 della legge 1497/1939;
- l'art. 10, comma 5-ter, del decreto-legge 31 dicembre 1996, n. 669, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 1997, n. 30, ai soli fini del condono edilizio demanda al Ministro per i beni culturali e ambientali, di concerto con il Ministero dei lavori pubblici, la determinazione dei parametri e delle modalità per la quantificazione della indennità risarcitoria prevista dall'art. 15 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, con riferimento alle singole tipologie di abuso ed alle zone territoriali oggetto del vincolo;
- il decreto del Ministero per i beni culturali e ambientali del 26 settembre 1997 (cosiddetto "Decreto Veltroni"), emanato in attuazione del sopracitato articolo di legge, ha fissato i criteri per la determinazione dell'indennità risarcitoria nel caso di opere condonate;
- ai fini di determinare il profitto conseguito si ritiene di fare riferimento al D.M. 26/09/1997 del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali che pur riferendosi solo alle opere di condono edilizio costituisce comunque un utile e al momento unico quadro di riferimento per definire i criteri di calcolo dell'indennità risarcitoria da applicare anche agli interventi abusivi diversi

- non essendo in possesso del valore d'estimo delle unità immobiliari (art.3 D.M. 26/09/1997) si ritiene opportuno prendere come riferimento i valori di mercato medio derivanti dall'applicazione del Regolamento Comunale per le Aree fabbricabili;
  - per determinare la percentuale dei lavori realizzati si prenda come riferimento la tabella allegato C della Delibera del Consiglio Regionale n.1108/1999, per il calcolo relativo al contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti;
2. Il trasgressore è tenuto, secondo che la commissione qualità architettonica e paesaggio ritenga più opportuno, nell'interesse della protezione dei beni tutelati, alla rimessione in pristino a proprie spese od al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. In via generale è qualificato quale profitto la differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per la esecuzione della stessa. Il profitto è pari, in via ordinaria al tre per cento del valore d'estimo dell'unità immobiliare come determinato ai sensi dell'art. 2 della legge 24 marzo 1993, n. 75, del decreto legislativo 28 dicembre 1993, n. 568, e della legge 23 dicembre 1996, n. 662.
3. La sanzione pecuniaria, prevista dall'Art.167 co.1 del Decreto Legislativo n.42 del 2004 relativamente alle opere abusivamente eseguite, si calcola tenendo conto dei seguenti elementi:
- Applicazione del valore di mercato medio derivante dall'applicazione del Regolamento Comunale per le Aree fabbricabili;
  - Applicazione della percentuale dei lavori realizzati prendendo come riferimento la tabella allegato C della Delibera del Consiglio Regionale n.1108/1999, per il calcolo relativo al contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti
  - Applicazione della sanzione nella quota del 3% del valore di mercato medio della zona di appartenenza per le opere valutabili in superficie.
4. L'applicazione dell'indennità risarcitoria è obbligatoria anche se emerga che il parametro danno sia pari a zero, nella misura non inferiore a quella minima indicata nello schema seguente:
- opere realizzate in assenza o difformità dal titolo abilitativo; anche se non comportano aumenti della superficie utile o del volume assentito; opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 31, lettera d), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza concessione edilizia o in difformità da essa; opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso: € 1.000,00;
  - opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'art. 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza autorizzazione o in difformità da esse: € 750,00
  - opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'art. 31, lettera b), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza autorizzazione o in difformità da esse. Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'art. 15 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 € 500,00
5. Le somme derivate dall'applicazione dell'indennità pecuniaria sono utilizzate per finalità di salvaguardia, interventi di recupero dei valori ambientali e di riqualificazione delle aree degradate.
6. Vista, la sentenza dell'8 aprile - 21 giugno 1999, n. 1521 del Tar-Lazio- Sezione li-Bis, che ha annullato il DM 26 settembre 1997, nella parte in cui prevede l'applicazione della indennità risarcitoria anche nell'ipotesi di assenza di danno ambientale, successivamente smentita dalla decisione del consiglio di stato del 2/6/2000 n.3184 che conferma la natura sanzionatoria e non risarcitoria della indennità in questione e quindi l'obbligo di comminare la sanzione anche in presenza del solo comportamento colposo o doloso da parte di chi ha commesso l'abuso, prescindendo dal danno ambientale; considerato che il suddetto decreto si riferisce alle sole opere oggetto di condono, ma che costituisce comunque un utile (e, al momento, unico) quadro di riferimento per definire i criteri di calcolo dell'indennità risarcitoria da applicare anche agli interventi abusivi diversi o successivi. Su tale base - ed in particolare tenendo conto delle valutazioni e motivazioni espresse nella decisione del consiglio di stato sopracitata - fondano, dunque, le presenti disposizioni analoghe al decreto del ministero per

i beni culturali e ambientali del 26.09.1997, da applicare anche per la valutazione dell'indennità risarcitoria ex art. 15 della legge 1497/1939 - ora sostituita dall'indennità pecuniaria prevista all'art. 167 del testo unico approvato con decreto legislativo 42/2004- relativa ad interventi abusivi diversi o successivi a quelli oggetto di condono edilizio.

**Articolo 7.3- D.I.A. in Sanatoria di cui all'art.17 co.3 punto c) della L.R. 23/2004 - Sanzioni**

1. Il presente articolo attiene alla Legge Regionale 23 del 21/10/2004 " Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'art.32 del D.L. 30 settembre 2003, n.269, convertito con modifiche dalla Legge 24 novembre 2003 n.326 e che si ritiene necessario individuare una metodologia obiettiva che consenta di passare dai minimi ai massimi delle somme previste dalla legge di cui sopra a titolo di oblazione, a seconda della gravità degli illeciti accertati, al fine di consentire al Responsabile del Settore individuato quale soggetto competente all'adozione del provvedimento sanzionatorio, di assumere determinazioni in merito. In specifico, l'art. 17 co.3 punto c) della L.R. 23/2004, per le ipotesi di interventi conformi alle norme urbanistiche edilizie realizzati in assenza o in difformità da Denuncia Inizio Attività, per le quali venga presentata una "D.I.A. in Sanatoria", ad esclusione degli interventi di "Ristrutturazione Edilizia", dispone che lo Sportello Unico debba applicare una sanzione in relazione all'aumento di valore dell'immobile determinato dalla competente commissione provinciale, entro il limite minimo di 500,00 Euro e massimo di 5.000,00 Euro.
2. Rilevata la necessità di stabilire criteri fissi ed oggettivi per poter procedere all'applicazione delle sanzioni di che trattasi, la metodologia da utilizzare per l'applicazione delle sanzioni per il calcolo dell'oblazione da applicare del caso di D.I.A. in Sanatoria di cui all'art.17 co.3 punto c) della L.R. 23/2004 viene articolata su fasce di riferimento come di seguito:
  - a) per le valutazioni della Commissione Provinciale, quale aumento di valore dell'immobile, fino a 1.000,00 Euro si applica la sanzione minima di 500,00 Euro
  - b) per le valutazioni della Commissione Provinciale, quale aumento di valore dell'immobile, superiori a 1.000,00 Euro e fino a 4.000,00 Euro si applica la sanzione di 2.000,00 Euro
  - c) per le valutazioni della Commissione Provinciale, quale aumento di valore dell'immobile, superiori a 4.000,00 Euro e fino a 6.000,00 Euro si applica la sanzione di 3.500,00 Euro
  - d) per le valutazioni della Commissione Provinciale, quale aumento di valore dell'immobile, oltre a 6.000,00 Euro si applica la sanzione massima pari a 5.000,00 Euro

**ALLEGATO «A» - ELENCO DELLE ESSENZE VEGETALI ARBOREE PRESCRITTE NEL TERRITORIO COMUNALE**

**A - A FOGLIA CADUCA**

1	ACER CAMPESTRIS	ACERO CAMPESTRE- OPPIO
2	ACER OPALUS	OPALO
3	ACER PLATANOIDES	ACERO RICCIO
4	ACER PSEIDOPLATANUS	ACERO DI MONTE
5	AESCULUS HIPPOCASTANUM	IPPOCASTANO
6	AESCULUS PAVIA	PAVIA
7	ALNUS CORDATA	ONTANO NAPOLETANO
8	ALNUS GLUTINOSA	ONTANO NERO
9	CARPINUS BETULUS	CARPINO BIANCO
10	CELTIS AUSTRALIS	BAGOLARO
11	CERCIS SILIQUASTRUM	SILIQUASTRO
12	FRAXINUS EXCLSIOR	FRASSINO MAGGIORE
13	FRAXINUS ORBUS	ORNIELLO
14	GINGKO BILOBA	GINKO
15	JUGLANS REGIA	NOCE
16	PLATANUS ACERIFOLIA	PLATANO
17	POPULUS ALBA E ALBA PYRAMIDALIS	GATTICE
18	POPULUS NIGRA E NIGRA PYRAMIDALIS	PIOPPO NERO E CIPRESSINO
19	PRUNUS AVIUM	CILIEGIO SELVATICO
20	PRUNUS MIRABOLANA VAR. PISSARDI	SUSINI PISSARDI
21	QUERCUS PEDIFNCULATA	FARNIA
22	QUERCUS SESSILIFLORA	ROVERE
23	SOPHORA JAPONICA	SOFORA
24	SALIX (SPECIE VARIE)	SALICE
25	SORBUS AUCUPARIA	SORBO DEGLI UCCELLATORI
26	SORBUS DOMESTICA	SORBO DOMESTICO
27	SORBUS TORMINALIS	CIAVARDELLO
28	TILIA (SPECIE VARIE)	TIGLIO
29	ROBINIA PSEUDACACIA	ACACIA

**B - SEMPREVERDI**

30	CEDRUS ATLANTICA (NON VAR. GLAUCHE)	CEDRO DELL'ATLANTE
31	CEDRUSDEODARA	CEDRO DELL'HIMALAYA
32	CUPRESSUS SEMPER VIRENS	CIPRESSO
33	PINUS EXCELSA	PINO HIMIALAYANO
34	PINUS NIGRA	PINO NERO
35	PINUS SILVESTRIS	PINO SILVESTRE
36	TAXUS BACCATA	TASSO
37	QUERCUS ILEX	LECCIO
38	PINUS PINEA	PINO ITALICO
39	PINUS PINASTER	PLNO MARITTIMO
40	MAGNOLIA GRANDIFLORA	MAGNOLIA

**ALLEGATO «B» - COMPARTI SOGGETTI A CONVENZIONE**