



COMUNE DI FORLIMPOPOLI

R.U.E. REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

predisposto ai sensi degli artt. 29 e 33 della L.R.20/2000

NORME TECNICHE ATTUATIVE

<i>ADOZIONE</i>	<i>Delibera C.C. n.85 del 22 /10 /2007</i>
<i>APPROVAZIONE</i>	<i>Delibera C.C. n. _____ del _____</i>
<i>PUBBLICAZIONE</i>	<i>BUR. n. _____ del _____</i>

PROGETTISTI STUDIO ARC.LAB Ravenna: GIANFRANCO CASADEI MARA BOTTONI AIDA MORELLI	CONSULENTI Commercio - ISTET Centro Storico - ISCOM Zonizzazione Acustica - SERVIN Bioarchitettura - STEFANO COMANDINI	SINDACO: PAOLO ZOFFOLI ASSESSORE ALL'URBANISTICA: SERGIO LORENZI
UFFICIO DI PIANO BERTINORO – FORLIMPOPOLI		SEGRETARIO GENERALE: ROBERTA FIORINI
Coordinatore: TECLA MAMBELLI Responsabile UDP per Forlimpopoli: ELISABETTA FABBRI TROVANELLI Responsabile SIT: SARA PAVANI	Collaboratori: ANGELA COTTA RAFFAELLA MAZZOTTI PATRIZIA BALESTRI	RESPONSABILE UFFICIO TECNICO: ANNA SINTONI

INDICE

ABBREVIAZIONI	8
SIGLE DEI TIPI D'USO	10
TITOLO I.....	13
DISPOSIZIONI GENERALI	13
Articolo 1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico – Edilizio.....	13
Articolo 1.2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	14
Articolo 1.3 - Validità ed efficacia	14
Articolo 1.4 - Elaborati costitutivi e suddivisione della materia.....	15
Articolo 1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali	16
Articolo 1.6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.....	16
Articolo 1.7 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il R.U.E.....	17
Articolo 1.8 - Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito.....	17
TITOLO 2.....	18
DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE	18
CAPO 2.A - TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'IDENTITA' CULTURALE E PAESISTICA E DELL'INTEGRITA' FISICA E AMBIENTALE DEL TERRITORIO	18
Articolo 2.1- omissis	18
Articolo 2.2- omissis	18
Articolo 2.3- Zone ed elementi di interesse storico-archeologico.....	18
Articolo 2.4 - Elementi di interesse storico - testimoniale: Viabilità storica e panoramica	19
Articolo 2.5 - Divieto di installazioni pubblicitarie.....	20
CAPO 2.B - LIMITAZIONI DELLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE E D'USO DERIVANTI DALL'INSTABILITÀ, DALLA PERMEABILITÀ DEI TERRENI O DA RISCHI AMBIENTALI.....	21
Articolo 2.6 - Disposizioni di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei	21
Articolo 2.7 - Permeabilità dei suoli	21
Articolo 2.8 - Acque reflue	21
CAPO 2.C - PIANIFICAZIONE DI BACINO E RISCHIO FISICO - INSEDIATIVO.....	23
Articolo 2.9 - Rischio idrogeologico - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica	23
Articolo 2.10 - Tutela delle aree di captazione delle acque destinate al consumo umano	25
CAPO 2.D - PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL PAESAGGIO E DEGLI ELEMENTI NATURALI.....	28
CAPO 2.D - PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL PAESAGGIO E DEGLI ELEMENTI NATURALI.....	28
Articolo 2.11 - I Siti della Rete Natura 2000	28
Articolo 2.12 – La rete ecologica	29
CAPO 2.E - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI.....	34
Articolo 2.13 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (U1).....	34
Articolo 2.14 - Aree per attrezzature e spazi collettivi	35
Articolo 2.15 - Parcheggi: definizioni	37
Articolo 2.16 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (PPr)	38
Articolo 2.17 - Parcheggi: requisiti tipologici.....	40
Articolo 2.18 - omissis	41
Articolo 2.19 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione	41
Articolo 2.20 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione ..	42
CAPO 2.F – DOTAZIONI ECOLOGICHE	44
Articolo 2.21 - Verde pubblico e privato	44
CAPO 2.G – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	45
Articolo 2.22 - Classificazione delle strade.....	45
Articolo 2.23 - Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria: disciplina, requisiti tipologici delle strade urbane	45

Articolo 2.24 – Strade private in territorio rurale.....	46
Articolo 2.25 - Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale	58
Articolo 2.26 - Percorsi pedonali e piste ciclabili e ciclopiste turistiche.....	59
Articolo 2.27 Casi particolari connessi alla viabilità.....	60
CAPO 2.H – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI.....	61
Articolo 2.28 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto	61
Articolo 2.29 – Gasdotti	62
Articolo 2.30 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale	62
CAPO 2.I - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO	63
Articolo 2.31 - Classificazione acustica del territorio comunale	63
CAPO 2.J - DISPOSIZIONI PER LA TUTELA E RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO.....	65
Articolo 2.32 – Tutela e riduzione dell'inquinamento luminoso nel territorio comunale	65
TITOLO 3.....	69
REGOLAMENTAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL P.O.C.....	69
CAPO 3.A1 – PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	69
Articolo 3.1 - Classificazione del territorio in urbanizzato, urbanizzabile e rurale	69
Articolo 3.2 – Gestione del potenziale edificatorio e ambiti di perequazione urbanistica	70
Articolo 3.3– Trasferimento dei potenziali edificatori.....	71
Articolo 3.4– Elementi di indirizzo generali.....	72
CAPO 3.A2 – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO.....	73
Articolo 3.4bis – Ambiti di intervento della disciplina particolareggiata Disposizioni generali..	73
Articolo 3.5 – Definizioni inerenti il Sistema insediativo storico.....	74
Articolo 3.6 – Contenuti della disciplina particolareggiata	75
Articolo 3.7 - <i>omissis</i>	83
Articolo 3.8 - Disposizioni relative agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale.....	83
Articolo 3.9 - Disposizioni relative alla attuazione degli interventi edilizi.....	84
Articolo 3.10 - Disposizioni per il Piano Operativo Comunale (P.O.C.)	85
CAPO 3.B – TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE	86
Articolo 3.11 – Ambiti urbani consolidati (Articolo A-10 L.R.20/2000) - Articolazione - Destinazioni d'uso – Interventi ammessi	86
Articolo 3.12 - Ambiti urbani da riqualificare (Articolo A-11 L.R.20/2000).....	104
Articolo 3.13 - Ambiti per i nuovi insediamenti (A12)	105
Articolo 3.14 - Ambiti specializzati per attività produttive (A13): articolazione – destinazioni d'uso e interventi ammessi in generale	106
CAPO 3.C – TERRITORIO RURALE – NORME GENERALI	120
Articolo 3.15 – Definizioni preliminari	120
Articolo 3.16 - Usi previsti e consentiti	120
Articolo 3.17 – Superfici aziendali minime e vincoli	122
Articolo 3.18 - Soggetti abilitati e interventi ammessi.....	123
Articolo 3.19– Trasferimento di volumi in territorio rurale.....	124
Articolo 3.20 –Censimento degli edifici in territorio rurale	124
Articolo 3.21 - Disposizioni relative agli insediamenti ed edifici isolati di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale	125
Articolo 3.22 - Fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso U32) e fabbricati ad uso abitativo esistenti in territorio rurale non connessi all'attività agricola (uso U1)	126
Articolo 3.23- Fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33).....	128
Articolo 3.24 - Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata, vendita diretta al pubblico di prodotti agricoli e zootecnici, impianti agroalimentari, cantine per produzione, degustazione e commercializzazione di prodotti vitivinicoli e olivicoli (uso U35).....	129
Articolo 3.25 - Capanni per il ricovero attrezzi non al servizio della produzione agricola	131
Articolo 3.26 - Attività agrituristiche (uso U37)	132
Articolo 3.27 - Attività di turismo rurale (uso U40.2).....	134
Articolo 3.28 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale	135

Articolo 3.29 - Serre fisse (uso U36) e pannelli fotovoltaici installati al suolo	136
Articolo 3.30 - Attività zootecniche industriali (uso U34.1)	137
Articolo 3.31 - Attività zootecniche aziendali (uso U34.2)	138
Articolo 3.32 - Allevamenti speciali e custodia di animali	138
Articolo 3.33 - Fabbricati in territorio rurale incompatibili con l'attività agricola	139
Articolo 3.34 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive	139
Articolo 3.35 - Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile	140
Articolo 3.36 - Opere per la tutela idrogeologica	140
Articolo 3.37 - Interventi di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela... ..	140
Articolo 3.38 - Elaborati allegati al Permesso di costruire	142
Articolo 3.39 - Norme di carattere morfologico per gli interventi nel territorio rurale	142
TITOLO 4	146
NORME SUL RAPPORTO FRA COSTRUZIONI E CONTESTO	146
CAPO 4.A - NORME E INDIRIZZI PER L'ARMONIZZAZIONE DELLE COSTRUZIONI CON IL CONTESTO (Ambiti A10, A11, A12, A13)	146
Articolo 4.1 - Procedure di valutazione delle proposte progettuali	146
Articolo 4.2 - Coperture	146
Articolo 4.3 - Recinzioni (norma)	148
Articolo 4.4 - Elementi aggettanti, balconi, portici ed elementi decorativi	149
Articolo 4.5 - <i>omissis</i>	149
Articolo 4.6 - Facciate degli edifici e prospetti sulle vie principali	149
Articolo 4.7 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico	152
Articolo 4.8 - Autorimesse	152
Articolo 4.9 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.	153
Articolo 4.10 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse	153
Articolo 4.11 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico	154
Articolo 4.12 - Apposizione di manufatti di pubblica utilità	154
Articolo 4.13 - Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale	154
Articolo 4.14 - Piani Urbanistici Attuativi - Spazi pubblici e risparmio energetico	154
TITOLO 5	156
COMPETENZE PROCEDURE E ADEMPIMENTI	156
CAP 5.A - PIANI ATTUATIVI - OPERE PUBBLICHE E PIANI DI SETTORE	156
Articolo 5.1 - Opere pubbliche di competenza comunale e sovracomunale	156
Articolo 5.2 - Progetti e programmi per settori specifici	156
Articolo 5.3 - Documenti costitutivi dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.)	156
Articolo 5.4 - Elementi costitutivi dei Piani di riordino aziendale (P.R.A.)	159
Articolo 5.5 - Domanda e procedura di valutazione dei P.U.A. di iniziativa privata	160
Articolo 5.6 - Procedura di valutazione per i P.U.A. di iniziativa pubblica	161
Articolo 5.7 - Approvazione e validità dei P.U.A.	162
CAPO 5.B - DISPOSIZIONI GENERALI - ORGANI E PROCEDIMENTI	163
Articolo 5.8 - Sportello unico per l'edilizia	163
Articolo 5.9 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	163
Articolo 5.10 - Valutazione preventiva	165
Articolo 5.11 - Parere preventivo della Commissione	166
Articolo 5.12 - Titoli abilitativi e opere pubbliche non soggette a titolo abilitativo	167
Articolo 5.13 - Soggetti aventi titolo	167
Articolo 5.14 - Attività edilizia libera	168
Articolo 5.15 - Interventi delle società concessionarie di pubblici servizi	169
Articolo 5.16 - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate	169
CAPO 5.C - TITOLI ABILITATIVI	170
Articolo 5.17 - Interventi soggetti a permesso di costruire	170
Articolo 5.18 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire	170
Articolo 5.19 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	171

Articolo 5.20 - Permesso di costruire in deroga	173
Articolo 5.21 - Caratteristiche, efficacia e decadenza del permesso di costruire.....	173
Articolo 5.22 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività.....	175
Articolo 5.23 - Disciplina della denuncia di inizio attività	176
Articolo 5.24 - Documentazione da allegare alla denuncia di inizio attività e alla richiesta di permesso di costruire	178
Articolo 5.25 – Riesame	182
CAPO 5.D - ESECUZIONE DELLE OPERE - VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA	183
Articolo 5.26 - Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo	183
Articolo 5.27 - Variazioni minori in corso d'opera	183
Articolo 5.28 - Variazioni essenziali.....	183
Articolo 5.29 - Comunicazione di inizio lavori.....	184
Articolo 5.30 - Conduzione del cantiere - Tutela della pubblica incolumità.....	185
Articolo 5.31 - Controllo durante l'esecuzione delle opere	185
Articolo 5.32 - Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche.....	187
CAPO 5.E. CONCLUSIONE DELLE OPERE – VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ.....	188
Articolo 5.33 - Comunicazione di fine lavori	188
Articolo 5.34 - Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato	188
Articolo 5.35 - Certificato di conformità edilizia ed agibilità	189
Articolo 5.36 - Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità	190
Articolo 5.37 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	191
Articolo 5.38 - Elenco dei tecnici verificatori.....	191
Articolo 5.39 - Pubblicità dei titoli abilitativi.....	192
TITOLO 6.....	193
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	193
Articolo 6.1 - Attuazione degli interventi: dotazioni territoriali e contributo di costruzione	193
Articolo 6.2 - Modalità di riduzione del contributo di costruzione	195
TITOLO 7.....	196
SANZIONI.....	196
Articolo 7.1- Sanzioni.....	196
APPENDICE	199
DEFINIZIONI	199
Articolo A.1 - Definizioni preliminari di termini utilizzati negli strumenti urbanistici	199
Articolo A.2 - Lettura delle simbologie grafiche	199
Articolo A.3 – Superfici, altezze, distanze	200
Articolo A.3.1 - Profilo di una costruzione	200
Articolo A.3.2 - Sagoma lorda di una costruzione	200
Articolo A.3.3 - Sagoma netta convenzionale (Sa.N.).....	200
Articolo A.3.4 - Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP).....	200
Articolo A.3.5 - Tasso di permeabilità.....	201
Articolo A.3.6 - Superficie coperta (SC)	201
Articolo A.3.7 - Rapporto di copertura (Q= SC /SF)	201
Articolo A.3.8 - Superficie Utile Lorda (SUL).....	201
Articolo A.3.9 - Quota al suolo (QS).....	202
Articolo A.3.10 - Piano interrato	202
Articolo A.3.11 - Altezza utile interna	203
Articolo A.3.12 - Altezza massima di un edificio (H).....	203
Articolo A.3.13 - <i>omissis</i>	204
Articolo A.3.14 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT).....	204
Articolo A.3.15 - <i>omissis</i>	204
Articolo A.3.16 - Distanze minime dai confini	204
Articolo A.3.17 - Distanza dal confine di proprietà	205

Articolo A.3.18 - Distanza dal confine di zona di interesse pubblico (Ds).....	205
Articolo A.3.19 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (De).....	205
Articolo A.3.20 - Deroghe alle distanze	208
Articolo A.3.20 bis- Allineamenti	208
Articolo A.3.21 – Soppalco	209
Articolo A.3.22 – Portico loggia, balcone, ballatoio, terrazza, androne.....	209
Articolo A.3.23 - Tettoia e pensilina.....	209
Articolo A.3.24 – Pergola e gazebo	210
Articolo A.3.25 – Pertinenza	210
Articolo A.4. Definizioni relative agli usi terziari.....	210
Articolo A.4.1 - Superficie di vendita (SV)	210
Articolo A.4.2 - Centro commerciale.....	211
Articolo A.4.3 - Case e appartamenti per vacanze.....	211
Articolo A.4.4 - Affittacamere e locande	211
Articolo A.4.5 - Attività saltuaria di alloggio e prima colazione – Bed & Breakfast.....	211
Articolo A.4.6 - Case per ferie	212
Articolo A.4.7 - Appartamenti ammobiliati per uso turistico.....	212
Articolo A.4.8 - Ostelli per la gioventù	212
Articolo A.4.9 - Strutture ricettive all'aria aperta - campeggi e villaggi turistici - aperte al pubblico - Aree attrezzate di sosta temporanea.....	212
Articolo A.5 - Definizioni relative al territorio rurale	213
Articolo A.5.1 - Unità fondiaria agricola	213
Articolo A.5.2 - Azienda agricola di nuova formazione.....	213
Articolo A.5.3 - Superficie fondiaria dell'unità agricola	213
Articolo A.5.4 - Superficie agricola utilizzata (SAU)	213
Articolo A.5.5 - Centro aziendale agricolo	213
Articolo A.5.6 - Piano di riorganizzazione aziendale	213
Articolo A.5.7 - Piano di Investimenti in Azienda Agricola (P.I.A.A).....	213
Articolo A.5.8 - Imprenditore agricolo a titolo professionale - (IATF):	214
Articolo A.5.9 - Imprenditore agricolo –	214
Articolo A.5.10 - Coltivatore diretto –.....	214
Articolo A.5.11 - Allevamento ad uso familiare, aziendale ed intensivo.....	214
Articolo A.5.12 – Serre	214
Articolo A.6 - Parametri e indici urbanistici.....	215
Articolo A.6.1 - Ambito e sub-ambito.....	215
Articolo A.6.2 - Comparto urbanistico.....	215
Articolo A.6.3 - Superficie territoriale (ST) e Indice di utilizzazione territoriale (UT)	215
Articolo A.6.4 - Superficie fondiaria (SF) e Indice di utilizzazione fondiaria (UF).....	215
Articolo A.6.5 - Superficie minima di intervento (SM).....	215
Articolo A.6.6 - Carico urbanistico	215
Articolo A.6.7 - Potenzialità edificatoria (P.E.).....	216
Articolo A.6.8 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento.....	216
Articolo A.7 – Classificazione dei tipi d'uso	216
Articolo A.7.1 - Casistica degli usi del territorio.....	216
Articolo A.8 – Uso esistente	222
Articolo A.9 – Categorie d'intervento.....	222
Manutenzione ordinaria (MO).....	222
Manutenzione straordinaria (MS).....	223
Restauro scientifico (RS).....	224
Restauro e Risanamento conservativo (RC).....	224
Restauro e Risanamento Conservativo di tipo A.....	225
Restauro e Risanamento Conservativo di tipo B.....	226
Ripristino Tipologico (RT).....	227
Ristrutturazione edilizia (RE).....	228
Ristrutturazione urbanistica	229
Nuova urbanizzazione	229
Nuova costruzione (NC)	229

Ampliamento (AM).....	230
Ricostruzione – trasferimento di volumi (RI)	230
Demolizione (D).....	231
Modificazione morfologica del suolo (MM)	231
Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)	232
Cambio d'uso (CD)	232
Uso dei materiali e delle tecnologie costruttive per i vari tipi di intervento in Centro storico e negli Edifici di valore storico architettonico.....	233

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
SC	=	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 Insempiamenti Produttivi
P.R.A.	=	Piano di riordino aziendale in zona agricola

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
RS	=	Restauro Scientifico
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

Gli usi ammessi così come definiti all' *Articolo A.7-Classificazione dei tipi d'uso*, sono individuati nei seguenti **gruppi funzionali** siglati con numero, ai quali si farà riferimento nei successivi articoli.

1- FUNZIONE RESIDENZIALE

- U 1 Residenza
- U 2 Residenza collettiva

2- FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

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

3- 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 10.1 Ristoranti ed enoteche
- 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

4- 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 socio-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 19.4 Palestre e piscine per la riabilitazione fisica, beauty center
- U 20 Attività di parcheggio

4.1 - 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

5- 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

6- FUNZIONI AGRICOLE

- U 32 Residenza agricola
- U 33 Attività di coltivazione agricola, orticola e 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 e orticola
 - 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 animali
 - U 39.1 Ricovero, cura e addestramento animali domestici
 - U 39.2 Allevamenti speciali e attività di custodia di animali

7 - 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 Strutture ricettive all'aria aperta
 - U 42.1 Campeggi e villaggi turistici
 - U 42.2 Aree attrezzate per sosta camper e cicloturismo

8 - FUNZIONI SPECIALI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO**8.1 - 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)

8.2 - 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 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

8.3 - Infrastrutture pubbliche speciali e altre funzioni

- 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 e la tutela del territorio
 - U 53** Attrezzature per la Difesa Nazionale
 - U 54** Opere per la tutela idrogeologica
 - U 55** Fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti
 - U 56** Pubblica Amministrazione di livello comunale, uffici decentrati e servizi di sportello pubblici

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1.1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico – Edilizio

C1

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 attuative 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.

Il Regolamento Urbanistico-Edilizio esprime altresì gli indirizzi di carattere generale che fanno da riferimento in sede di P.O.C. allo sviluppo della progettazione urbanistica attuativa relativa agli ambiti di espansione e di riqualificazione previsti dal P.S.C..

C2

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.

C3

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**C1**

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.

C2

In particolare, il presente R.U.E. sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio assunto con delibera del Consiglio Comunale n.45 del 19/03/1980 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. 278 del 23/12/1983 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**C1**

Il R.U.E. deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal P.S.C.. In caso di non conformità del R.U.E. alle disposizioni del P.S.C., queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.

C2

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.

C3

I permessi di costruire rilasciati e le denunce di inizio attività presentate 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 prima dell'approvazione del R.U.E. e completati entro il termine stabilito, senza possibilità di proroga. In ogni caso tali titoli abilitativi, rilasciati in data anteriore all'adozione del R.U.E., decadono qualora i lavori non siano stati iniziati nei tempi previsti.

Le Varianti essenziali di cui all'art.23 L.R. 31/02 relative a Permessi di Costruire e D.I.A. dovranno rispettare le norme del presente R.U.E..

Sono altresì fatti salvi i Piani Particolareggiati di iniziativa privata già adottati alla data di adozione del presente R.U.E. purché vengano approvati entro la data di approvazione del presente R.U.E..

Sono altresì fatti salvi i Permessi di Costruire la cui convenzione sia già stata deliberata alla data di adozione del presente R.U.E.

C4

Il presente R.U.E. non si applica alle D.I.A. per variazioni minori in corso d'opera e completamento lavori per opere di finitura e varianti di cui all'art.19 L.R. 31/02 relative a permessi di costruire già rilasciati e/o D.I.A. presentati all'epoca di adozione del R.U.E. stesso.

C5

Per i P.U.A. già approvati dal Consiglio comunale e convenzionati, nonché per i P.U.A. in attuazione con il P.O.C. le eventuali varianti alle tipologie edilizie (compresa la creazione di nuove unità immobiliari), alle destinazioni d'uso (purché non superiori al 30% dell'intero comparto) e alle altezze dei fabbricati (in misura non superiore al 15% dell'altezza massima dei fabbricati) che non riguardino modifiche alla SUL massima edificabile, alla quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche che devono rimanere invariate, sono approvate con delibera di Giunta comunale se giudicate migliorative rispetto all'esistente, previo parere favorevole della CQAP. Nel caso in cui il cambio d'uso comporti maggior carico urbanistico in relazione agli standard già ceduti è fatto

obbligo la cessione della quota di standard aggiuntiva per parcheggi pubblici (mediante apposita convezione) e/o eventuale monetizzazione nei casi previsti dall'art.20-Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi- Casi di monetizzazione

Articolo 1.4 - Elaborati costitutivi e suddivisione della materia

C1

Il R.U.E. è costituito:

- dal presente fascicolo: **R.U.E. Norme tecniche di attuazione**
- dal fascicolo: **R.U.E. Allegato A - 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 B – Disposizioni per il commercio - Norme su chioschi e dehors** comprendente:
 - Relazione tecnica
 - Regolamento attuativo
- dal fascicolo: **R.U.E. Allegato E – Schede Comparti di strutturazione territoriale - A10.4 e Schede di riarticolazione urbana di Ambiti specializzati per attività produttive A.13.1**
- dal fascicolo: **R.U.E. Allegato F – Censimento degli edifici in territorio rurale**
- dal fascicolo: **R.U.E. Allegato G – Zonizzazione acustica** - comprendente:
 - Relazione tecnica
 - Regolamento attuativo
 - Tavola ZAC 1 Unità Territoriali omogenee – Stato di fatto
 - Tavola grafica Unità Territoriali omogenee – Stato di progetto
- dal fascicolo: **R.U.E. Allegato H – Disposizioni per il verde** comprendente:
 - Regolamento attuativo
- dalle **Tavole di analisi** relative ai centri abitati in scala 1:5.000:
 - Tavola grafica A1-1 – Analisi delle tipologie edilizie
 - Tavola grafica A1-2 – Analisi delle tipologie edilizie
 - Tavola grafica A2-1 – Analisi della consistenza edilizia – altezze dei fabbricati
 - Tavola grafica A2-2 – Analisi della consistenza edilizia – altezze dei fabbricati
 - Tavola grafica A3-1 – Analisi delle destinazioni d'uso dei fabbricati
 - Tavola grafica A3-2 – Analisi delle destinazioni d'uso dei fabbricati
 - Tavola grafica A4-1 – Analisi dello stato di conservazione dei fabbricati
 - Tavola grafica A4-2 – Analisi dello stato di conservazione dei fabbricati
- dalle **Tavole di progetto** di tutto il territorio comunale in scala 1:2000

Articolo 1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali

C1

Oltre alle prescrizioni del presente R.U.E. si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.

C2

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.

C3

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

C4

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 nel P.R.G. previgente al primo P.S.C., non ancora attuati ma dal P.S.C. confermati, mantengono la loro validità e potenzialità sino allo scadere del primo P.O.C..

Le aree destinate ai nuovi insediamenti soggette a P.U.A. o piani di lottizzazione, già attuati o in corso di attuazione per i quali risulta ancora vigente la convenzione relativa alla data di adozione del R.U.E. ovvero risultano lotti non ancora edificati. Per tali aree le NTA del P.U.A. valgono sino allo scadere del P.O.C. nel cui ambito temporale si esaurisce detta convenzione ovvero per i P.U.A. con convenzioni già scadute sino allo scadere del primo P.O.C.

C5

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.), le norme dei P.U.A. suddetti sono da intendersi operanti entro il perimetro dei piani attuativi sino allo scadere delle convenzioni relative.

C6

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

C1

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere oggetto di titolo abilitativo edilizio qualora si verifichino 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 ed 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 2.13 - 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 2.13 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, comma 4.

C2

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.

C1

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 - Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito

C1

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.

C2

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..

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- omissis

Articolo 2.2- omissis

Articolo 2.3- Zone ed elementi di interesse storico-archeologico

C1

Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela dei beni di interesse storico archeologico, comprensivi sia delle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi di leggi nazionali o regionali, ovvero di atti amministrativi o di strumenti di pianificazione dello Stato, della Regione, di enti locali, sia delle presenze archeologiche motivatamente ritenute esistenti in aree o zone anche vaste, sia delle presistenze archeologiche che hanno condizionato continuativamente la morfologia insediativa.

C2

I siti archeologici di cui al primo comma sono individuati sulla Tav. 4a del presente Piano, secondo l'appartenenza alle seguenti categorie:

- a) "complessi archeologici", cioè complessi di accertata entità ed estensione (abitati, ville, nonché ogni altra presenza archeologica) che si configurano come un sistema articolato di strutture;
- b1) "aree di accertata e rilevante consistenza archeologica", cioè aree interessate da notevole presenza di materiali, già rinvenuti ovvero non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica;
- b2) "aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti", cioè aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti; aree di rispetto o integrazione per la salvaguardia di paleo-habitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico.

C3

I siti archeologici a), b1), b2), individuati al precedente secondo comma sono assoggettati alle prescrizioni di cui ai commi successivi. Qualunque rinvenimento di natura archeologica, anche esterno ai perimetri e alle localizzazioni individuate nella cartografia allegata, è comunque disciplinato dal Dlgs n. 42/2004.

C4

Le aree di cui alle lettere "a" e "b1" sono soggette a "Vincolo archeologico di tutela" consistente nel divieto di nuova edificazione. Fermo restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla competente Soprintendenza Archeologica, tali aree possono essere incluse in parchi volti alla tutela e valorizzazione dei beni archeologici presenti ed alla regolamentata pubblica fruizione di tali beni. In tali aree sono ammesse esclusivamente le attività di studio, ricerca, scavo, restauro, inerenti i beni archeologici, nonché gli interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli Enti o degli istituti scientifici autorizzati.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse esclusivamente, con riferimento alla classificazione degli interventi di cui LR 31/2002 le seguenti trasformazioni edilizie:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro scientifico,
- restauro e risanamento conservativo,

- ripristino tipologico,
- demolizione, senza ricostruzione, di edifici non soggetti a vincolo conservativo.

Salvo quanto previsto dal presente Piano, le zone classificate "b1" possono essere destinate, dal P.O.C. e dal R.U.E., a verde pubblico o essere comprese entro perimetri di comparti di nuova edificazione assegnando ad esse una destinazione a verde pubblico con vincolo di inedificabilità assoluta.

Nelle predette zone sono ammesse di norma tutte le opere necessarie alla conduzione agraria, ferme restando più specifiche e limitative disposizioni dettate dal R.U.E..

C5

Le aree di cui alla lettera "b2" sono assoggettate a "Controllo archeologico preventivo"; le trasformazioni urbanistiche ed edilizie comportanti movimenti di terreno e scavi di qualsiasi natura, ivi comprese le opere pubbliche ed infrastrutturali, sono subordinate all'esecuzione di ricerche preliminari, svolte in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica e in conformità alle eventuali prescrizioni da questa dettate, rivolte ad accertare l'esistenza di complessi e/o materiali archeologici e la compatibilità degli interventi proposti con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o di potenziale valorizzazione e/o fruizione.

Qualora tali aree, a seguito dell'esecuzione delle ricerche preliminari, risultino in tutto o in parte libere da complessi e/o materiali archeologici, per i rispettivi ambiti di riferimento varranno le previsioni successivamente definite dalla pianificazione comunale.

Ai fini della applicazione della presente norma, nel caso delle individuazioni puntuali delle aree di cui alla lettera "b2" si intende ad esse associata una fascia di rispetto e di tutela di 50 metri di raggio, avente lo stesso valore normativo.

C6

Nelle tavole di progetto P del presente R.U.E. sono identificate due aree a differente potenziale archeologico urbano e periurbano, così articolate:

- A) "Zona ad alto potenziale" con obbligo per ogni escavazione superiore a 50 cm di sondaggio preventivo a carico della proprietà, da concordarsi con la Soprintendenza per i Beni archeologici dell'Emilia Romagna;
- B) "Zona a medio potenziale" con obbligo di comunicare alla Soprintendenza per i Beni archeologici dell'Emilia Romagna ogni escavazione superiore ai 50 cm con eventuale sondaggio archeologico preliminare.

C7

Nei Piani particolareggiati di nuova espansione è obbligatorio procedere a sondaggi archeologici preventivi, a carico della proprietà, da concordarsi con la Soprintendenza per i Beni archeologici dell'Emilia Romagna, estesi sull'intera area da urbanizzare.

C8

In tutto il territorio comunale la nuova costruzione di edifici è comunque subordinata all'esecuzione di sondaggi archeologici preventivi a carico della proprietà, da concordarsi con la Soprintendenza per i Beni archeologici dell'Emilia Romagna.

C9

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo, è necessaria una relazione di indagine archeologica preliminare svolta da Ditte accreditate dalla Soprintendenza per i Beni archeologici dell'Emilia Romagna. In caso di rinvenimento di reperti archeologici segnalato nella medesima relazione, il rilascio è subordinato anche al nulla osta della Soprintendenza per i Beni archeologici dell'Emilia Romagna.

Articolo 2.4 - Elementi di interesse storico - testimoniale: Viabilità storica e panoramica

C1

La viabilità storica e panoramica compresa nel territorio comunale è costituita dall'asse storico della via Emilia che attraversa tutto il territorio comunale e l'abitato di Forlimpopoli. Tale viabilità è regolamentata dal P.T.C.P. e dal P.S.C..

Lungo i tratti di viabilità storica e panoramica il presente Regolamento dispone inoltre che:

- a) lungo la viabilità storica nei tratti che conservano le pavimentazioni naturali, quali, 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, posti di ristoro, 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.

C2

Sono comunque vietati:

- a) qualsiasi intervento che limiti le visuali di interesse paesaggistico; in particolare l'edificazione di nuovi manufatti edilizi per una fascia singola di 20 m dal bordo della viabilità sul lato a favore di veduta o doppia su entrambi i lati nel caso di doppia veduta;
- b) la soppressione o la chiusura di aree di sosta esistenti, attrezzate o attrezzabili come punti panoramici, salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
- c) le installazioni pubblicitarie con eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico turistico.

Articolo 2.5 - Divieto di installazioni pubblicitarie

C1

L'installazione delle insegne e dei cartelli stradali e pubblicitari, 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 2.6 - Disposizioni di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

C1

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.

C2

Le acque meteoriche provenienti dai coperti degli edifici devono essere, in alternativa:

- a) reinmesse 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.

C3

E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'autorizzazione del Comune, ad esclusione dei fossi poderali e interpoderali.

C4

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 e Consorzio di Bonifica), ai quali spetta pure il rilascio dei titoli abilitativi per la derivazione di acque sotterranee.

Articolo 2.7 - Permeabilità dei suoli

C1

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 2.8 - Acque reflue* seguente e dell'art. 2.21 – *Verde pubblico e privato*

C2

Le aree a verde con grigliato sono conteggiate come superfici permeabili per il 90% della superficie effettiva, mentre le aree pavimentate con betonelle sono conteggiate come permeabili al 50% purché tra le betonelle sia lasciata una intercapedine di terreno non inferiore a 3 cm.

Articolo 2.8 - Acque reflue

C1

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.

C2

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.

C3

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 2.9 - Rischio idrogeologico - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica

C1

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.

C2

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 P.U.A. e del rilascio dei titoli abilitativi.

C3

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.

C4

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 (PPu) 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.

C5

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 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 0,80 cm. 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.

C6

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

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.

C7

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 (PPu) 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 2.10 - Tutela delle aree di captazione delle acque destinate al consumo umano

C1

Nelle tavole di Progetto del R.U.E. sono individuati i pozzi e le opere di presa delle acque destinate all'uso potabile, come desunti dalle Tavole 4d e 1j del P.S.C., per i quali trovano applicazione la definizione delle zone di rispetto definite dal D.P.R. 236/88 e D.Lgs. 152/2006.

C2

Le zone di rispetto dei pozzi e delle opere di presa (sorgenti) individuati nelle tavole di progetto del R.U.E. 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.

C3

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.

C4

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.

C5

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 non a servizio della residenza (cisterne per liquami inquinanti, ecc.); 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.

C6

Entro le zone di rispetto, in adempimento alle norme nazionali e regionali, sono esclusi, oltre a quanto indicato al comma 3, incrementi di superficie complessiva e cambi d'uso relativi alle seguenti destinazioni:

- a) attività produttive artigianali e industriali
- b) attività produttiva di trasformazione di prodotti agricoli;
- c) attività di logistica delle merci e attività di magazzinaggio che ecceda le normali esigenze dell'attività agricola eventualmente insediata
- d) realizzazione di nuove infrastrutture viarie.

mentre nell'ambito dello svolgimento delle attività compatibili (attività agricole, artigianato di servizio, magazzinaggio, residenza, altri usi terziari) è ammesso, previo parere favorevole dell'ARPA, lo svolgimento delle attività nei limiti definiti al comma 3 precedente, l'ampliamento o la

nuova edificazione di fabbricati per gli usi suddetti è limitato al 20% della superficie complessiva preesistente entro l'ambito interessato dall'intervento.

C7

Nella realizzazione o adeguamento di infrastrutture viarie vanno realizzate canalette laterali alla strada idonee a contenere eventuali sversamenti.

C8

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 2.11 - I Siti della Rete Natura 2000

C1

Le aree SIC e ZSC vengono individuate sulla base della direttiva "Habitat" (92/43/CEE "Conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche") che ha introdotto l'obbligo di conservare gli habitat e le specie di interesse comunitario minacciate di estinzione, mentre le aree ZPS vengono individuate sulla base della direttiva "Uccelli" (79/409/CEE "Conservazione degli uccelli selvatici") che si prefigge l'obiettivo della protezione e della gestione delle specie di uccelli, in particolare dei migratori e dei rispettivi habitat, che vivono allo stato selvatico sul territorio europeo. L'individuazione di tali aree costituisce l'ossatura del sistema della Rete Natura 2000 la cui finalità prioritaria è la conservazione della diversità biologica presente, con particolare riferimento alla tutela di determinate specie animali e vegetali rare e minacciate a livello comunitario e degli habitat di vita di tali specie.

C2

Il P.S.C. riporta nella Tav. 2b, oltre all'individuazione degli elementi fisici che costituiscono la Rete Ecologica, anche la perimetrazione dell'area SIC, "Meandri del fiume Ronco", appartenenti alla Rete Natura 2000, come recepite dalle disposizioni vigenti alla data di adozione del Piano, che costituiscono parte integrante del sistema territoriale provinciale.

C3

Nelle zone di cui al primo comma occorre attuare politiche di gestione territoriale sostenibile sotto il profilo socio-economico ed ambientale, atte a garantire uno stato di conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie in essi presenti, e consentire il raccordo di tali politiche con le esigenze di sviluppo socio-economico locali.

C4

Relativamente alla realizzazione delle infrastrutture, il P.O.C. deve garantire un alto grado di permeabilità biologica, che dovrà essere confrontabile con quella esistente, e devono altresì prevedere misure di mitigazione finalizzate alla ricostituzione della continuità dei punti critici di passaggio e al potenziamento della qualità ambientale. In particolare, vanno incentivate le soluzioni progettuali che prevedono, in sede di realizzazione di nuovi assi viari o di ammodernamento di assi viari esistenti, l'inserimento di strutture utili all'attraversamento della fauna unitamente alla costituzione, entro un'area di rispetto definita, di elementi arborei e arbustivi finalizzata al mantenimento della biodiversità presente e alla mitigazione visiva delle opere.

C5

Nelle aree di cui al presente Articolo, il R.U.E. 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.

C6

Nelle valutazioni di cui alla LR 7/04 costituiscono riferimento per la pianificazione comunale e per gli interventi da parte di soggetti pubblici e privati sia le norme paesistiche, che disciplinano le attività e gli usi consentiti, che il Quadro Conoscitivo della Relazione di incidenza del P.T.C.P..

C7

Le aree in cui si verifica una sovrapposizione tra i siti della Rete Natura 2000 e le aree di riconnessione delle reti ecologiche individuate nelle Tavole del P.T.C.P. contrassegnate dal numero 5 "Schema di assetto territoriale", si configurano, in ragione della duplice valenza a loro attribuita, come ambiti prioritari nei quali indirizzare gli interventi di compensazione derivanti dalle trasformazioni insediative e infrastrutturali.

Articolo 2.12 – La rete ecologica

C1

Il P.S.C. nelle tavole contrassegnate dalla sigla 2a e 2b recepisce e amplia gli ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche, individuati nelle tavole contrassegnate dal numero 5 del P.T.C.P., e assume gli obiettivi e le finalità indicate dal medesimo piano, così da contribuire, per quanto di competenza, al perseguimento della realizzazione della rete ecologica provinciale.

C2

Il sistema di rete ecologica rappresentato nella Tav. 2b del P.S.C. è specificato nelle Tavole P1 e P2 come sistema di aree diversamente connotate per le quali il P.O.C. e il R.U.E., per le rispettive competenze, definiscono le modalità di attuazione nel rispetto degli indirizzi e delle direttive del P.T.C.P.:

- R.E. di I Fascia: Il Parco fluviale del fiume Ronco, rappresentativo in modo esemplare di un insieme di aree che si considerano concorrenti nel restituire paesaggisticamente i valori del transito del fiume Ronco nel territorio di Forlimpopoli, dagli ambiti rurali ad esso immediatamente addossati, alle aree già connotate dalla presenza di elementi di naturalità, o in via di significativa, spontanea rinaturalizzazione, che il Piano individua quale ambito prioritario per la ricostituzione della rete ecologica di pianura nel territorio di Forlimpopoli e la valorizzazione paesaggistica e pertanto demanda al R.U.E. la facoltà di individuare meccanismi per la sua attuazione e gestione anche attraverso le forme di incentivazione urbanistica di cui al successivo comma 9;
- R.E. di II Fascia: La rete ecologica lungo le altre aste fluviali e le principali infrastrutture viabilistiche e ferroviarie, consistente di porzioni del territorio rurale, per le quali il R.U.E detta disposizioni specifiche in relazione agli usi ammissibili nel contesto delle norme relative al territorio agricolo, e/o consistente di parti di Ambiti le cui funzioni devono armonizzarsi col peculiare contesto della rete ecologica. Per questa tipologia di rete ecologica l'eventuale acquisizione alla proprietà pubblica può permettere lo scomputo dello standard verde negli ambiti A10.4, A11, A12 e A13 di nuovo insediamento.
- R.E. di III Fascia: Le parti di territorio appartenenti agli Ambiti agricoli e a diversa destinazione, nelle quali rimane integrale l'applicazione delle previsioni pertinenti tali Ambiti, ma per le quali sono comunque obbligatorie specifiche condizioni di allestimento.

C3

In entrambi i casi il R.U.E. stabilisce i criteri di allestimento di stralci e/o parti del sistema della rete ecologica nel suo complesso, individuando modalità di realizzazione e gestione sia pubblica che privata.

I P.O.C. stabiliscono le quote di rete ecologica da realizzare contestualmente all'attuazione degli ambiti di trasformazione, che in particolare per gli ambiti specializzati per attività produttive A13_3 e A13_6 non può essere inferiore al 30% della Superficie Territoriale dell'intero ambito e può ricomprendere al suo interno la quota di standard a verde pubblico.

C4

Al fine del raggiungimento delle finalità di cui al primo comma, il P.O.C. dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- individuare le aste fluviali come ambiti elettivamente preordinati alla funzione di riconnessione delle reti ecologiche, in cui attuare gli interventi di compensazione derivanti dalle trasformazioni insediative ed infrastrutturali, con particolare riferimento alla riconnessione dei territori a più alta naturalità (montagna – collina) con quelli a scarsa naturalità (pianura); ciò consentirà, inoltre, con particolare riferimento agli ambiti di pianura, di creare una cintura verde intorno ai centri abitati, con evidenti ripercussioni positive sulla rigenerazione delle aree in ambito urbano in termini di miglioramento della qualità dell'aria, di benefici in relazione alla termoregolazione e di ripercussioni dirette sul miglioramento della qualità della vita nelle città;
- promuovere la creazione di fasce vegetali a fianco di infrastrutture lineari, ossia la piantumazione, entro un'area di rispetto definita, di elementi vegetali con la finalità di mitigazione degli impatti negativi indotti da dette infrastrutture, oltre che di connessione trasversale della rete ecologica;

C5

Nella definizione delle disposizioni relative agli ambiti rurali, il R.U.E *nell'allegato H- Disposizioni sul verde* dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- a) promuovere la gestione ecologica dell'agro-ecosistema attraverso l'introduzione di siepi campestri, cioè l'introduzione in territorio agricolo di un sistema di siepi in grado di fornire corridoi ecologici e costituire un connettivo diffuso, che si traduca in una serie di microcorridoi e di piccole unità di habitat, per permettere il ripristino della biodiversità;
- b) nelle aree appartenenti alla rete ecologica che si trovano in diretta continuità con i corsi d'acqua, al fine di permettere al sistema fluviale di svolgere la funzione di tamponamento e neutralizzazione degli inquinanti residui non depurabili che si producono sul territorio, le attività agricole devono essere compatibili con la salvaguardia degli ecosistemi e qualsiasi altra attività e/o uso del suolo non deve risultare impattante nei confronti degli stessi ecosistemi naturali o semi-naturali presenti; tutti gli interventi di gestione che riguarderanno tali ambiti dovranno essere svolti prestando attenzione al loro ruolo ecologico, in sinergia con i progetti d'attuazione delle reti ecologiche;
- c) al fine di garantire la funzione di connessione ecologica e di creare una cintura verde intorno ai centri abitati che abbia ripercussioni sul miglioramento della qualità della vita in ambito urbano e che svolga la funzione di filtro tra il contesto insediato e quello rurale, si interviene in via prioritaria negli ambiti periurbani.

C6

In relazione a quanto specificato al precedente comma 2, il R.U.E. articola la Rete Ecologica in tre sub ambiti, riferiti alla classificazione della LR 20/2000 operata per gli ambiti A25. Gli edifici esistenti che ricadono nella rete ecologica di I fascia e di II fascia possono essere sottoposti agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ed alle categorie di intervento compatibili con gli usi riconosciuti pertinenti nei successivi commi 8 e 11.

Ogni intervento nelle reti ecologiche è condizionato alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo per l'asservimento dei terreni di proprietà ad uso rete ecologica – bosco a tempo indeterminato. E' inoltre fatto obbligo la presentazione di un progetto di ricostituzione, potenziamento e manutenzione della rete ecologica da concordarsi con il comune, rispetto alla cui realizzazione il proprietario dei terreni si impegna per se e per gli eredi, anche mediante forme di gestione a terzi, quali soggetti pubblici (Comune, Provincia) o privati (coltivatori diretti, imprenditori agricoli, associazioni o cooperative).

C7**Rete ecologica di fascia I**

Le parti di territorio classificate come Rete Ecologica di Prima fascia, sono caratterizzate da un addensamento di condizioni ambientali di pregio tale da giustificare interventi di restauro naturalistico, di valorizzazione paesaggistica e di tutela di biocenosi particolari. In tali zone la coltivazione ed il rafforzamento dei caratteri ambientali di base viene perseguita cercando di generare una rete interrelata di nuclei a massima tutela, e, in generale consentendo un accesso fortemente mediato all'uomo. Il R.U.E individua in coerenza col P.S.C. tali fasce nelle tavole di progetto tav. P1 e tav. P2 che comprendono le seguenti parti del territorio:

- Parco del Fiume Ronco- Zona SIC all'interno dell'area naturale e ambientale A17;
- Ambito A11-16;

C8

Il P.O.C. può stabilire per parti o integralmente gli elementi di struttura che qualificano le varie partizioni territoriali appartenenti alla rete ecologica di I fascia, e produrre progettazioni a gradi progressivi di definizione. Possono essere recuperate le strutture esistenti con interventi di Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione, ripristino tipologico. E' ammesso il cambio d'uso per le seguenti funzioni:

- U 10 Pubblici esercizi (nel limite massimo di mq. 100 di SUL ognuno, e con densità non superiore ad 1/10ha);
- U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto, e che richiedano l'apprestamento di strutture

	temporanee, senza alterazione permanente dello stato dei luoghi;
U 24	Aree a verde e a parco per attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
U 25	Istruzione e formazione superiore e universitaria;
U 54	Opere per la tutela idrogeologica;
U 55	Fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti, che richiedano l'apprestamento di strutture temporanee, senza alterazione permanente dello stato dei luoghi;
U 56	Pubblica Amministrazione di livello comunale (strutture didattiche e/o di guardiania).

I parcheggi pertinenziali (PPr2) agli usi sopra citati, nella rete ecologica si attuano mediante atto unilaterale d'obbligo che vincola l'uso a parcheggio alla destinazione in atto rispetto alla quale il parcheggio si configura come dotazione pertinenziale. La richiesta di atto abilitativo per ottenere l'uso a parcheggio deve essere corredata da relazione e rilievo planialtimetrico, fotografico e delle essenze preesistenti e da idonea garanzia fidejussoria al Comune che permetta il ripristino dei luoghi in caso di cessata attività. Il parcheggio deve essere piantumato, realizzato su terreno trattato a prato corto o su terreno battuto, con viabilità e spazi di manovra in ghiaio e caratteristiche delle strade bianche in zona rurale. Ulteriori e più dettagliate prescrizioni saranno fornite in sede di screening, ai sensi della LR. 9/1999. Non sono ammessi interventi infrastrutturali che modifichino permanentemente lo stato dei luoghi e il valore paesaggistico del territorio, come, a titolo di esempio, percorsi di qualsiasi natura che necessitino del taglio di alberi o sbancamenti nei terreni.

C9

Rete ecologica di fascia II

La Rete Ecologica di Seconda Fascia è costituita dalle parti di territorio a margine dei tessuti urbani spesso ricompresi in fasce di rispetto di assi infrastrutturali in condizioni di elevata criticità, per le quali è opportuno procedere con la costituzione di specifici elementi di mitigazione ambientale, sia continui che puntuali, con particolare attenzione a favorire condizioni idonee di insediamento e sopravvivenza della fauna selvatica. In tali ambiti il rafforzamento dei caratteri ambientali di base viene perseguita cercando di generare una rete interrelata di sufficiente estensione per garantire il supporto ai cicli biologici naturali, ma anche di natura tale da permettere una frequentazione più libera all'uomo. Il R.U.E individua in coerenza col P.S.C. le seguenti parti del territorio:

- Parco del Fiume Ronco al di fuori della zona SIC;
- Fasce a lato della SS 9-Via Emilia storica; per la parte coincidente con le fasce di rispetto;
- Parti specificatamente designate dal R.U.E in cartografia.

C11

Il P.O.C. può stabilire per parti o integralmente gli elementi di struttura che qualificano le varie partizioni territoriali appartenenti alla rete ecologica di II fascia, e produrre progettazioni a gradi progressivi di definizione. Possono essere recuperate le strutture esistenti con interventi di Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione, ripristino tipologico. E' ammesso il cambio d'uso per le seguenti funzioni:

U9	Distributori di carburante (nei limiti del 10% dell'area edificata e impermeabilizzata rispetto all'area piantumata a bosco di proprietà del richiedente da realizzare e mantenere a carico del richiedente con garanzia fidejussoria).
U 10	Pubblici esercizi, (nel limite massimo di mq. 300 di SUL ognuno, e con densità non superiore ad 1/10ha);
U 11	Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali;
U 16	Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto, senza alterazione permanente dello stato dei luoghi;
U 19.4	Palestre e piscine chiuse per la riabilitazione fisica, beauty center (quando siano integrate agli usi U37 ed U42);
U 24	Aree a verde e a parco per attività di svago, riposo, esercizio sportivo;

- U 37 Attività agrituristiche;
 U 42 Strutture ricettive all'aria aperta (limitatamente a strutture di servizio al turismo di transito, integrate funzionalmente con gli impianti di cui all'uso U9, per una St non superiore a mq. 20.000);
 U 54 Opere per la tutela idrogeologica;
 U 56 Pubblica Amministrazione di livello comunale (strutture didattiche e/o di guardiania).

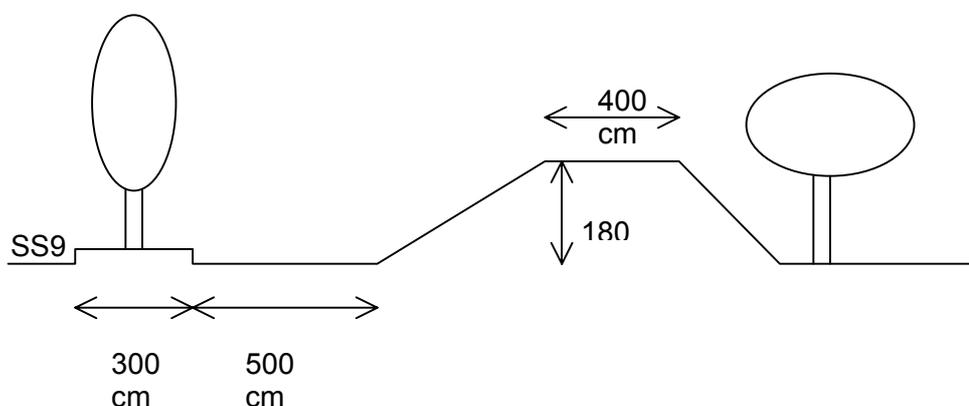
C11bis

Non è ammessa la nuova costruzione. Tuttavia la rete ecologica può essere utilizzata ai fini del conteggio della superficie minima aziendale

C12

La rete ecologica lungo la via Emilia storica lato sud non può essere piantumata, ma solamente coltivata a prato al fine di preservare la visuale paesaggistica.

La rete ecologica lungo la Emilia storica lato nord deve essere alberata con filari sia lungo la via Emilia che a mitigazione visiva degli insediamenti produttivi ed essere articolata come da schema che segue:



La rete ecologica lungo la Via Emilia storica lato nord, in particolare nel tratto di pertinenza dell'ambito di trasformazione A13 – 6, deve essere oggetto di un progetto di sistemazione paesaggistica che preveda il possibile ampliamento stradale della via Emilia storica, con realizzazione di piste ciclabili e/o percorsi ciclopedonali, zone di sosta per mezzi pubblici e parziale schermatura arborata degli insediamenti produttivi, quale anticipazione del progetto di riqualificazione della Via Emilia storica previsto dal P.T.C.P. Tale progetto può modificare lo schema grafico proposto previo assenso della Provincia di Forlì-Cesena in sede di istruttoria del P.O.C..

C13**Rete ecologica di fascia III**

Nella Rete ecologica di terza fascia, il R.U.E indica in linea di massima gli elementi di organizzazione degli spazi e delle funzioni in senso ambientale ai quali deve conformarsi l'attuazione delle previsioni di P.S.C. per i vari Ambiti sui quali si sovrappone l'indicazione di rete ecologica, e che al P.O.C. compete poi di dettagliare più compiutamente. Tali indirizzi di matrice ambientale sono:

- mantenimento della permeabilità dei suoli sino ad almeno il 50% delle superfici coinvolte;
- sviluppo di bordature verdi continue con essenze ad alto fusto dello spessore minimo di m 10;
- formazione di coperture vegetali con essenze ad alto fusto in ragione di un rapporto minimo di 200 alberi/Ha, avendo cura di programmare l'inserimento di almeno un 25% di essenze autoctone di pregio;

- formazione di aree a libera evoluzione in misura pari ad almeno un quarto delle quote di aree appartenenti a questa tipologia di sub ambito;
- formazione di sottopassi alla viabilità carrabile che avesse a svilupparsi in aree agricole e/o attraverso aree appartenenti a questa tipologia di sub ambito, adeguati al transito in condizioni di incolumità della fauna selvatica.

Le presenti modalità di allestimento valgono come riferimento anche per l'organizzazione degli spazi riservati agli usi considerati compatibili per la Rete ecologica di fascia I e II.

C14

Gli edifici esistenti all'interno della rete ecologica per i quali sono previsti interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione e ristrutturazione integrale, il rilascio dell'atto abilitativo è condizionato all'atto unilaterale d'obbligo di impegno alla piantumazione di essenze ad alto fusto una ogni 100 mq di SF, previa presentazione di un progetto di sistemazione dell'area esterna in cui vengano definite le essenze.

CAPO 2.E - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

Articolo 2.13 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (U1)

C1

Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria U1):

- 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 con relativa alberatura, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi
- g) i parcheggi pubblici al diretto servizio degli insediamenti, comunque in misura non inferiore a 4 mq ogni 100 mq di SUL da edificare o con incremento di carico urbanistico ai sensi artt. A6.6. e A7.1;
- h) Il verde pubblico al diretto servizio degli insediamenti, comunque in misura non inferiore a 4 mq ogni 100 mq di SUL da edificare o con incremento di carico urbanistico ai sensi artt. A6.6. e A7.1.

C2

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 come previsto al successivo comma 3.

C3

I nuovi insediamenti soggetti a P.U.A. devono disporre delle dotazioni di cui successivi punti a), b), c), d) e) f) g); gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione devono disporre delle dotazioni minime di cui ai punti a), b), d), e), g); gli interventi di ristrutturazione edilizia restauro e risanamento conservativo con aumento di carico urbanistico come definito al successivo art.A6.6-Carico Urbanistico, devono disporre delle dotazioni minime di cui ai punti a), d), g) del seguente elenco:

- 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 e smi;
- c) spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti;
- d) accessibilità ad una strada pubblica o privata di uso pubblico dotata di impianto di illuminazione;
- e) spazi di parcheggio pubblico o privato di uso pubblico in misura non inferiore a 4 mq ogni 100 mq di SUL con incremento di carico urbanistico ai sensi artt. A6.6. e A7.1;
- f) spazi di verde pubblico in misura non inferiore a 4 mq ogni 100 mq di SUL con incremento di carico urbanistico ai sensi artt. A6.6. e A7.1;
- g) allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;

Qualora tali opere non esistano o esistano in misura non adeguata, il titolo abilitativo deve prevedere l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio mediante convenzione o atto d'obbligo ovvero alla monetizzazione delle aree da destinare a verde pubblico e/o parcheggio pubblico come disciplinato dal successivo articolo 2.20.

C4

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 percentuale di lavori realizzati in riferimento all'incidenza degli oneri U1 e U2 indicati nella sopra citata Delibera comunale nel caso l'intervento sia attuato direttamente dal concessionario.

C5

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 da ARPA.

Articolo 2.14 - Aree per attrezzature e spazi collettivi

C1

Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria U2), 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, come di seguito articolati:

- a) strutture per l'istruzione dell'obbligo (scuola materne, elementari e medie);
- b) strutture per i servizi socio-assistenziali di base (asili nido, strutture per gli anziani) e incubatori di imprese;
- c) strutture per la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) strutture per attività culturali, associative e politiche;
- e) luoghi per il culto;
- f) spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili dalla popolazione nel suo complesso ed escluse le fasce di rispetto infrastrutturali, demaniali, marittime e cimiteriali e le aree esposte ad impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica;
- g) altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- h) parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.

C2

In tutto il territorio consolidato (ad esclusione del Centro storico), negli ambiti di trasformazione e riqualificazione -soggetti a P.U.A. o intervento diretto, e nel territorio rurale, ciascun intervento finalizzato all'attuazione di un nuovo insediamento o alla riqualificazione di un insediamento o intervento esistente, ivi compresi l'ampliamento o la sopraelevazione di un manufatto esistente ed il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, che determini un aumento del carico urbanistico, come riportato nelle *"Definizioni"* all'art. A.6.6., comporta l'onere a carico del privato di provvedere al reperimento e alla cessione al Comune delle aree per la realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi come riportato ai commi seguenti, ad eccezione dei lotti non edificati compresi in P.U.A. già attuati.

C3

Per gli usi residenziali deve essere garantita la disponibilità di aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale in misura non inferiore a 32mq ogni 100mq di SUL edificata o con incremento di carico urbanistico ai sensi artt. A6.6. e A7.1, di cui:

- 16 mq di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport; spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive di base, fruibili dalla popolazione nel suo complesso ed escluse le fasce di rispetto infrastrutturali,

demaniali, marittime e cimiteriali e le aree esposte ad impatti ambientali e/o nocivi per la salute pubblica;

- 16 mq di aree per parcheggi non al diretto servizio dell'insediamento.

C4

Nella realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica soggetti a P.U.A. deve inoltre essere garantita, anche fuori dal perimetro del P.U.A. purché su area appositamente prevista dal P.O.C., la disponibilità delle seguenti dotazioni di attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale:

28 mq di aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune di cui:

- almeno 9 mq per l'istruzione dell'obbligo, asili nido e scuole materne
- almeno 4 mq per attrezzature di interesse comune: strutture per i servizi socio-assistenziali di base (strutture per gli anziani) e strutture igienico sanitarie (strutture sanitarie territoriali e di prevenzione, presidi di primo intervento, cimiteri), strutture per la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile, strutture per attività culturali, associative e politiche.

Qualora non si ravvisi nel Programma delle Opere pubbliche la necessità di realizzare tali opere nell'arco di validità del P.U.A., le aree devono essere cedute e attrezzate a verde o rete ecologica da parte del richiedente.

C5

Per i nuovi insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso sono stabilite le seguenti dotazioni minime: la superficie da destinare a spazi pubblici, oltre le aree destinate alla viabilità, non può essere inferiore al **20%** della superficie territoriale destinata a tali insediamenti, di cui almeno il 5% destinato a parcheggi pubblici e il 5% destinato a verde pubblico di mitigazione ambientale e paesaggistica. La rimanente quota può essere monetizzata come verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport.

C6

Vanno inoltre aggiunti, tra la dotazione di minima di standard di qualità urbana, **6 ml** ogni 100 mq di SUL di piste ciclabili di larghezza pari a 2.50 mt al netto dei cordoli, da garantire almeno lungo tutta la viabilità principale all'interno dell'ambito soggetto a P.U.A. in continuità a tratti di viabilità ciclabile esistenti o previsti in aree limitrofe e da monetizzare per la parte residua e per gli interventi edilizi diretti che comportano aumento di carico urbanistico ai sensi del comma 2.

C7

Negli ambiti di trasformazione individuati dal P.S.C., in sede di P.O.C. è possibile realizzare e cedere fuori dall'ambito di trasformazione fino a un quarto delle dotazioni per attrezzature e spazi collettivi dovuti, purché in misura doppia e all'interno delle aree destinate alla costituzione della rete ecologica o di aree destinate ad attrezzature pubbliche.

C8

Usi ammissibili – In queste aree sono ammessi i seguenti usi:

- Gruppo di Funzioni n. 2 – U4 Attività espositive fieristiche e congressuali;
- Gruppo di Funzioni n. 4 – U15 limitatamente a strutture come incubatori di imprese o strutture simili;
- Gruppo di Funzioni n. 8 Funzioni speciali per l'infrastrutturazione del territorio.

Sono 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.

C9

Categorie di intervento e parametri edilizi

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

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

- a) aree per attrezzature collettive civili e religiose, servizi socio-assistenziali e incubatori d'impresa
 - UF max = 0,50 mq/mq
 - NP max = 3
 - SP min = 50%
- b) aree per servizi scolastici e per lo sport in locali chiusi:
 - UF max = 0,60 mq/mq
 - NP max = 3
 - SP min = 50%.
- c) aree per verde pubblico e parchi urbani e territoriali:
 - UF max = 0,05 mq/mq
 - SP min. = 90%
- d) aree per verde pubblico attrezzato per lo sport:
 - UF max = 0,20 mq/mq
 - SP min. = 70%;

Articolo 2.15 - Parcheggi: definizioni

C1

I parcheggi sono distinti in due classi:

- 1) **parcheggi pubblici (PPu)** che si distinguono in:
 - 1.1) di urbanizzazione primaria, rientranti nelle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (PPu1);
 - 1.2) di urbanizzazione secondaria, rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (PPu2);
- 2) i **parcheggi privati pertinenziali (PPr)** che si distinguono in:
 - 2.1) di uso esclusivo di una unità edilizia (fabbricato o insieme di fabbricati) (PPr1)
 - 2.2) di uso esclusivo di una unità immobiliare (PPr2)

C2

I parcheggi pubblici (PPu) 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.

C3

I parcheggi pubblici (PPu) 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.

C4

I parcheggi di urbanizzazione primaria (PPu1) sono parcheggi pubblici (PPu) che debbono soddisfare, in modo diffuso le esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dei nuovi insediamenti. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria (PPu1) sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura minima prescritta al precedente art. 2.13- *Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti*, pari a 4 mq ogni 100 mq di SUL.

C5

I parcheggi di urbanizzazione secondaria (PPu2) sono parcheggi pubblici (PPu) di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio a servizio della collettività. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione secondaria (PPu2) sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta al successivo *art. 2.18- Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi, comma 3*, pari a 16 mq ogni 100 mq di SUL.

C6

Nella cartografia di R.U.E sono individuati con apposita simbologia i parcheggi pubblici (PPu2) che consistono di almeno 25 stalli, la loro dotazione può rappresentare motivo di attenuazione della richiesta di parcheggi pubblici (PPu2) per i pubblici esercizi ricadenti nel perimetro della "Città Artusiana", di cui all'*art.3.11-comma 11*

C7

I **parcheggi privati pertinenziali (PPr)** sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli al servizio esclusivo di unità immobiliari (PPr2) ovvero al servizio di fabbricati o insieme di fabbricati (PPr1) sono localizzati nello stesso lotto fondiario.

C8

Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo *Articolo 2.17 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (PPr)*, 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 non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare o edilizia alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

Articolo 2.16 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (PPr)**C1**

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 privati pertinenziali (PPr) in rapporto alla SUL dell'intervento ovvero per le medie e grandi strutture di vendita in rapporto alla Superficie di Vendita, nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella che fa parte integrante del presente Articolo.

C2

Negli interventi di Ampliamento e/o Risanamento conservativo e Ristrutturazione Edilizia con aumento di unità immobiliari le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite integralmente alla SUL aggiuntiva o alla SUL delle nuove unità immobiliari. Va comunque reperito un posto auto anche scoperto per ogni unità immobiliare.

C3

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.

C4

Negli interventi su edifici esistenti a destinazione residenziale non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti - auto all'aperto ovvero è consentito ridurre solo in caso vi sia una superficie eccedente purché sia assicurato un posto auto coperto per ogni unità immobiliare

Tabella 2.17 - dotazioni di parcheggi pertinenziali (Ppr2) in relazione agli usi

<i>Usi</i>	<i>Dotazioni</i>
<ul style="list-style-type: none"> - U 1 Residenza - U 32 Residenza agricola 	<ul style="list-style-type: none"> - 10 mq ogni 33 mq di SUL o frazione,arrotondando all'unità superiore se il decimale è maggiore o uguale a 5. - Nelle nuove costruzioni un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un parcheggio pertinenziale PPr2 realizzato in forma di autorimessa chiusa mentre i restanti computati secondo il criterio del punto precedente devono essere PPr1

<i>Usi</i>	<i>Dotazioni</i>
<ul style="list-style-type: none"> - U 3 Attività terziarie specializzate - U 4 Attività espositive, fieristiche, congressuali - U 19 Attività sanitarie - U 5 Esercizi commerciali di vicinato - U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese - U 10 Pubblici esercizi - 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 - U 2 Residenza collettiva - 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 - U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso - U 23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici - U 25 Istruzione e formazione superiore e universitaria - U 52 Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale, sicurezza, ordine pubblico e protezione civile - U 53 Attrezzature per la Difesa Nazionale - U 35.1 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli in caso di commercializzazione 	<ul style="list-style-type: none"> - 10 mq ogni 33 mq di SUL o frazione

<i>Usi</i>	<i>Dotazioni</i>
<ul style="list-style-type: none"> - U 13 Artigianato dei servizi agli automezzi - U 14 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale - U 8 Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi - 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 	<p><i>10 mq ogni 44 mq di SUL o frazione (ipotizzando un'altezza media virtuale pari a 4,5 mt), di tipo pertinenziale per la parte ad uso produttivo, laboratoriale e uffici, ad esclusione delle superfici ad uso magazzini e depositi, per i quali non è prevista una dotazione di parcheggi pertinenziali.</i></p> <p><i>Per gli usi industriali, un quarto dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.</i></p>

Gruppo 5:	
<i>Usi</i>	<i>Dotazioni</i>
<ul style="list-style-type: none"> - U 6 Medie strutture di vendita al dettaglio - U 7 Grandi strutture di vendita 	
<i>Esercizi con superficie di vendita</i>	<i>un posto auto ogni:</i>
<i>fino a 800 mq</i>	<i>30 mq di SV</i>
<i>da 801 a 1500 mq</i>	<i>25 mq di SV</i>
<i>Oltre 1501 mq</i>	<i>20 mq di SV</i>

Gruppo 9:	
<i>Usi</i>	<i>Dotazioni</i>
<ul style="list-style-type: none"> - U 42 Campeggi e villaggi turistici 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>numero di posti auto definito ai sensi della legislazione regionale vigente in materia</i>

Articolo 2.17 - Parcheggi: requisiti tipologici

C1

Nei parcheggi le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m 2,5 x 5,0. Qualora i parcheggi siano realizzati in senso longitudinale alla carreggiata stradale, possono essere di m 2,1 x 6,0. 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 stallò (che si utilizza nel caso di posti auto su lato di strada pubblica) è pari a 12,5 mq.

C2

I parcheggi (PPu), se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere alberati e dotati di aiuole a verde, dotata di cordolo che impedisca il riversamento in essa delle acque meteoriche provenienti dai posti auto,

C3

Le autorimesse per parcheggi (PPr2) 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 interna delle autorimesse coperte non dovrà essere inferiore a 15 mq.

C4

In ogni caso devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche, nel numero prescritto dalle apposite normative.

Articolo 2.18 - omissis

Articolo 2.19 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione

C1

Le quantità di aree da cedere ai sensi degli Articoli 2.14 e 2.15 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, mentre vengono comprese le aree verdi per la piantumazione di alberi a servizio dell'ombreggiamento del parcheggio .

-C2

I parcheggi PPU possono essere realizzati anche in soluzioni multipiano ma non integrati in costruzioni destinate a restare in parte di proprietà privata; nel caso di soluzioni multipiano 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.

C3

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. Non sono computabili come aree U le aiuole e le alberature stradali, né le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima continua di mq 50.

C4

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. L'Amministrazione comunale, se lo reputa opportuno, può stabilire nella convenzione di P.U.A., a proposito delle dotazioni territoriali di cui al presente comma, che la loro realizzazione sia assunta a carico del soggetto proponente per assolvere direttamente agli oneri per le urbanizzazioni secondarie e per altre eventuali condizioni d'obbligo, facendosi carico anche della loro progettazione in raccordo con l'U.T. o ponendo in attuazione un progetto redatto dall'U.T. stesso.

C5

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 reperite secondo le modalità di cui al precedente. *Art.2.14-Aree per attrezzature e spazi collettivi comma 4bis*

C6

Nel caso di interventi da attuare tramite Piani Urbanistici Attuativi, il P.S.C. definisce, in alcuni casi attraverso la scheda normativa, indirizzi 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 esterna all'ambito, visti i disposti del precedente. *Art.2.14-Aree per attrezzature e spazi collettivi comma 4bis*, ovvero potendo anche procedere a variazione della perimetrazione dell'ambito in attuazione, come disposto dall'art. 3.1, comma 3, 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 sia calcolata secondo i parametri di cui al precedente *Art.2.14-Aree per attrezzature e spazi collettivi comma 4bis*

C7

Nei comparti soggetti a P.U.A. appartenenti agli ambiti A12 e A13 le parti di St che non costituiscono Sf o viabilità pubblica devono essere cedute al comune, che comprenderà in esse la quota di standard pubblico pertinente, eventualmente incrementandola come entità, oppure potendosene avvalere come lotti ad indice zero da utilizzare per la rilocalizzazione residenziale e produttiva, in quest'ultima eventualità si tratta di aree che non costituiscono standard e che sono acquisite dal Comune come elementi di scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e/o degli eventuali extrastandard, secondo i parametri economici della deliberazione di Giunta Comunale.

Nei P.U.A. relativi agli ambiti A11 è ammissibile la monetizzazione dello standard che non è possibile reperire, o la sua sostituzione, nella misura indicata dal precedente *Art.2.14-Aree per attrezzature e spazi collettivi comma 4bis*, con aree appartenenti all'ambito A25 – A e A25 – B, di cui al precedente *art. 2.12- La rete ecologica*.

Articolo 2.20 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione Monetizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico

C1

La monetizzazione riguarda la corresponsione del valore dell'area che dovrebbe essere ceduta come dotazione parcheggio pubblico PPU con valore determinato in base alla tabella 2.20. Qualora le aree per dotazioni territoriali vengano cedute al Comune e non monetizzate e il privato realizzi direttamente le dotazioni PPU, si procederà allo scomputo degli oneri di urbanizzazione.

C2

Nel Centro storico, negli ambiti consolidati residenziali, negli ambiti specializzati per attività produttive e terziarie esistenti, nonché in territorio rurale, negli interventi diretti di ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, restauro e risanamento conservativo con cambio d'uso o aumento di unità immobiliari, ristrutturazione edilizia con cambio d'uso o aumento di unità immobiliari e cambio d'uso in attività che comportano un aumento di carico urbanistico come riportato nelle "Definizioni" all'*art. A.6.6-Carico Urbanistico* si applica la monetizzazione nei seguenti casi:

- a) le aree da cedere come PPU (20 mq ogni 100 mq di SUL) possono essere monetizzate sempre nel Centro storico, negli altri ambiti quando l'area da cedere come PPU è inferiore a 100 mq
- b) nel caso di usi terziari purché sia presente un parcheggio pubblico in un raggio di 200 mt; nei casi di superficie eccedente tale soglia, il parcheggio deve essere comunque realizzato, su area privata

C3

Le risorse finanziarie, in tal modo acquisite dal Comune, dovranno essere riservate al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici (PPU) nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento e parchi pubblici, nonché al miglioramento delle strutture esistenti.

C4

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.

Tab.2.20 – Valori medi per la monetizzazione delle aree a verde pubblico e parcheggi pubblici¹

AMBITO	DESTINAZIONE	LOCALITA'	VALORI MEDI (EURO/MQ)
A7; A10.0; A10.1; A10.2; A10.3; A13.2.1	Centro storico; Ambiti del territorio consolidato a prevalente destinazione residenziale	Capoluogo	214,21
		Selbagnone	171,37
		S.Andrea	171,37
		S.Leonardo	171,37
		S.Pietro	149,95
A10.5A; A10.5B; A10.6; A12; A13T (indice 0,4 mq/mq)	Ambiti del territorio consolidato soggetti a P.U.A. o a PEEP; Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali soggetti a P.O.C. o a P.U.A.; Nuovi ambiti specializzati per attività terziarie soggetti a P.O.C. o a P.U.A.	Capoluogo	116,84
		Selbagnone	93,47
		S.Andrea	93,47
		S.Leonardo	93,47
		S.Pietro	81,79
A10.4 (indice 0,25 mq/mq)	Sub ambiti di strutturazione territoriale	Capoluogo	73,02
		Selbagnone	58,42
		S.Andrea	58,42
		S.Leonardo	58,42
		S.Pietro	51,12
A11	Ambiti da riqualificare	Ex Orbat A11-1	111,00
		Stadio A11-7	87,63
		S.Pietro A11-8	73,03
		Selbagnone A11-10	93,47
		Villa Paolucci A11-13	16,36
		Selbagnone A11-15	46,74
A13.0; A13.1; A13.2.2	Ambiti specializzati per attività produttive esistenti	Capoluogo	75,50
		Selbagnone	60,40
		S.Andrea	60,40
		S.Leonardo	60,40
		S.Pietro	52,85
A13.3	Comparti soggetti a P.U.A. in Ambiti specializzati per attività produttive esistenti; Nuovi ambiti specializzati per attività produttive soggetti a P.O.C. o a P.U.A.	Capoluogo	40,27
		Selbagnone	32,21
		S.Andrea	32,21
		S.Leonardo	32,21
		S.Pietro	28,19
A17-A18-A19-A20-A21-A8-A9	Ambiti del territorio rurale; Fabbricati esistenti nel territorio rurale		28,47

¹ La presente tabella è stata calcolata in riferimento ai valori ICI aggiornati in base all'aggiornamento ISTAT

CAPO 2.F – DOTAZIONI ECOLOGICHE

Articolo 2.21 - Verde pubblico e privato

C1

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, in specifico all'allegato *Allegato H – Disposizioni per il verde*. Le disposizioni del presente R.U.E. costituiscono indirizzo per gli atti tecnico - amministrativi conseguenti. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.

C2

L'eventuale abbattimento di alberature di alto fusto può avvenire unicamente alle condizioni di cui al citato *Allegato H*.

C3

L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta, oltre alle sanzioni previste al successivo *art. 7.1- Sanzioni*, anche le sanzioni previste dalla Legge n. 267/2000.

C4

Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da integrare per quanto possibile le alberature preesistenti tra le essenze elencate nel Regolamento "Disposizioni per il Verde" aventi diametro del tronco superiore a 0,20 metri, rilevato a 1 metro dal colletto, e da non offenderne l'apparato radicale. Nel caso di abbattimento si concorderà con l'Ufficio Tecnico il reimpianto di nuova alberatura

C5

Fatte salve le zone nelle quali sia espressamente prescritta la quota minima di superficie permeabile, in tutti gli interventi edilizi residenziali e terziari di Nuova Costruzione, Ricostruzione ed Ampliamento deve essere assicurata una quota di Superficie Permeabile (SP) pari al 25% della Superficie Fondiaria, di cui il 50% dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità ed allestita secondo le modalità dell' *Allegato H-Disposizioni per il verde* e l'ulteriore 50% con grigliati o betonelle inerbite.

Per le aree produttive, in tutti gli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione ed Ampliamento deve essere assicurata una quota di Superficie Permeabile (SP) pari al 12,5% della Superficie Fondiaria, di cui il 50% dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità ed allestita secondo le modalità dell' *Allegato H-Disposizioni per il verde* e l'ulteriore 50% con grigliati o betonelle inerbite.

Deve essere garantita una pianta ogni 50 mq della superficie permeabile con copertura vegetale di cui non meno della metà ad alto fusto.

Le essenze da mettere a dimora, scelte tra quelle riportate nell' *Allegato H*, devono essere specificate nella domanda di permesso di costruire.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di mettere a dimora tutte le piante nell'area fondiaria, è possibile metterle a dimora in aree scelte dall'Amministrazione comunale, previo accordo con il Settore Lavori Pubblici.

CAPO 2.G – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Articolo 2.22 - Classificazione delle strade

C1

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 m 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 m 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).

C2

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.

C3

Le sezioni stradali allegare devono intendersi quali modelli di riferimento che il progetto esecutivo relativo ai P.U.A. in accordo con l'Amministrazione comunale può adattare alle esigenze reali dei suddetti Piani.

Articolo 2.23 - Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria: disciplina, requisiti tipologici delle strade urbane

C1

Usi ammessi:

Gruppo di Funzioni n. 8, eccettuati U50, U51, U56.

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i

seguenti ulteriori usi:

- U 8.1 Per l'attività mercati
- U 11 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati rionali

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.

C2

Tipi di intervento consentiti: tutti

C3

La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà 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.

C4

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. Nei P.U.A., ~~Ove sia a fondo cieco~~, la viabilità urbana a fondo cieco dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.

C5

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 2.24 – Strade private in territorio rurale

C1

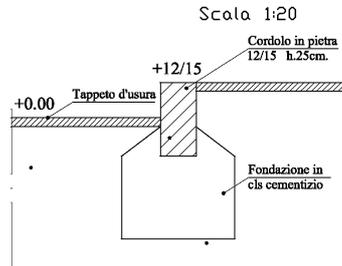
Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a metri 4,40, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. Non è ammessa, di norma, l'asfaltatura di strade poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento oltre la sezione di m 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%.

C2

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 similari, con esclusione di asfalto e cemento.

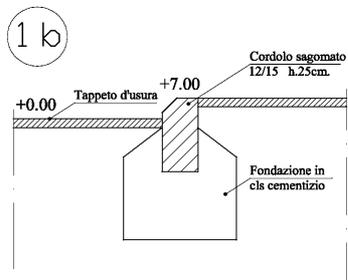
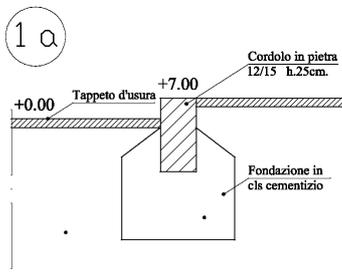
ELEMENTI STRADALI

CORDOLO CLASSICO



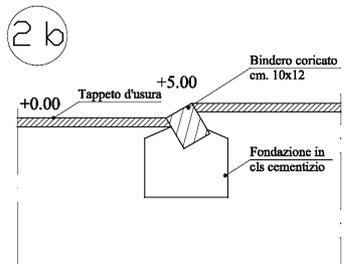
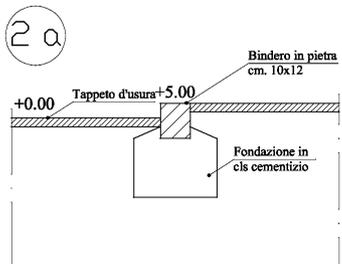
CORDOLO STRADE PRINCIPALI (D2)

Scala 1:20



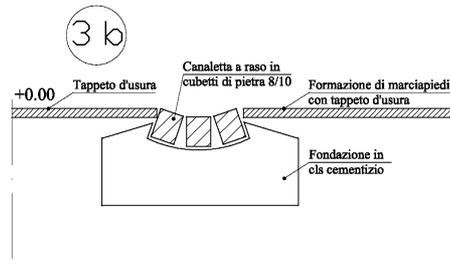
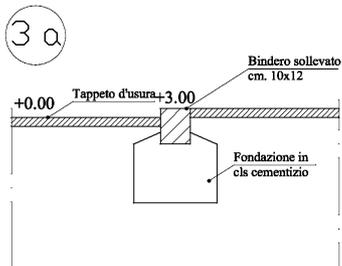
CORDOLO STRADE PRINCIPALI (E)

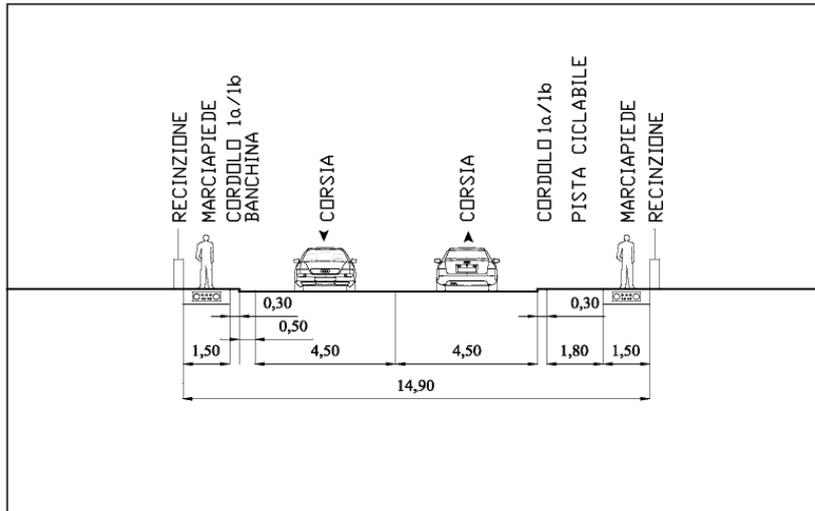
Scala 1:20



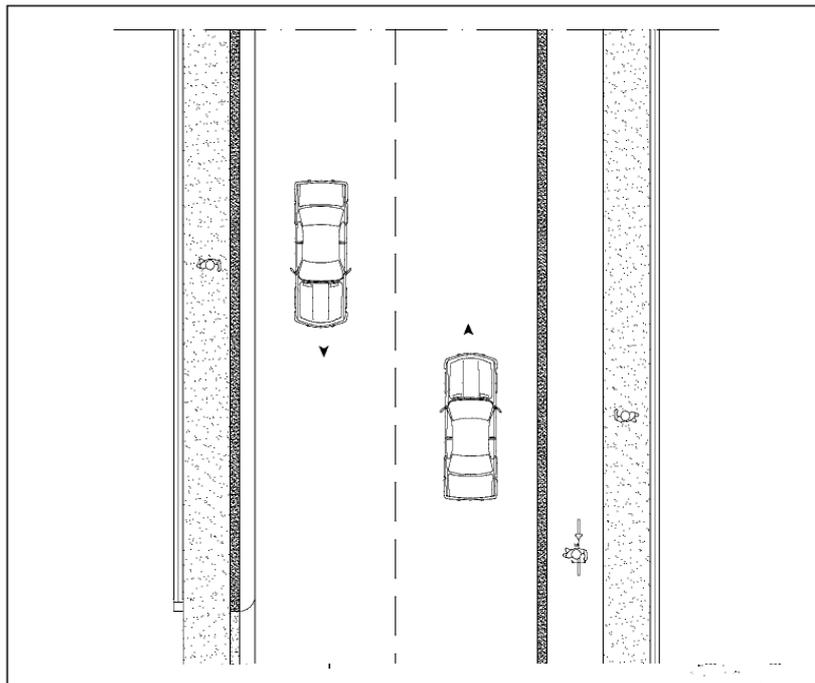
CORDOLO STRADE DI DISTRIBUZIONE (F)

Scala 1:20



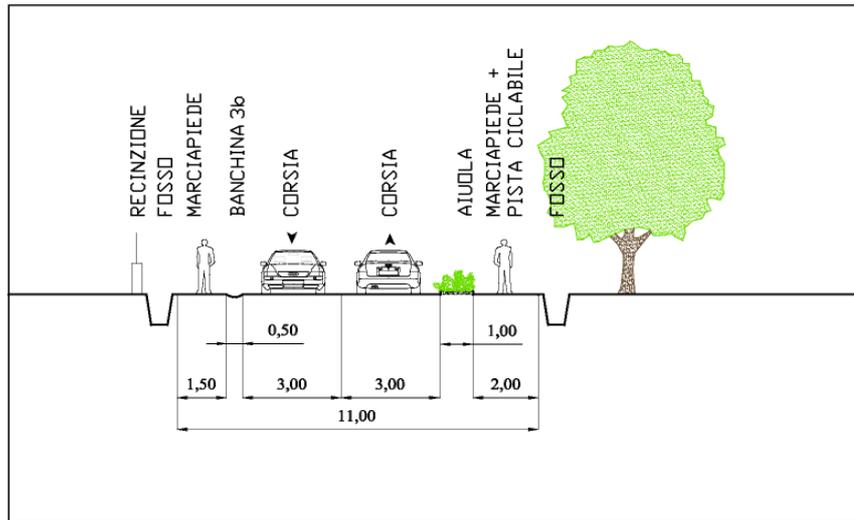


Scala 1:200

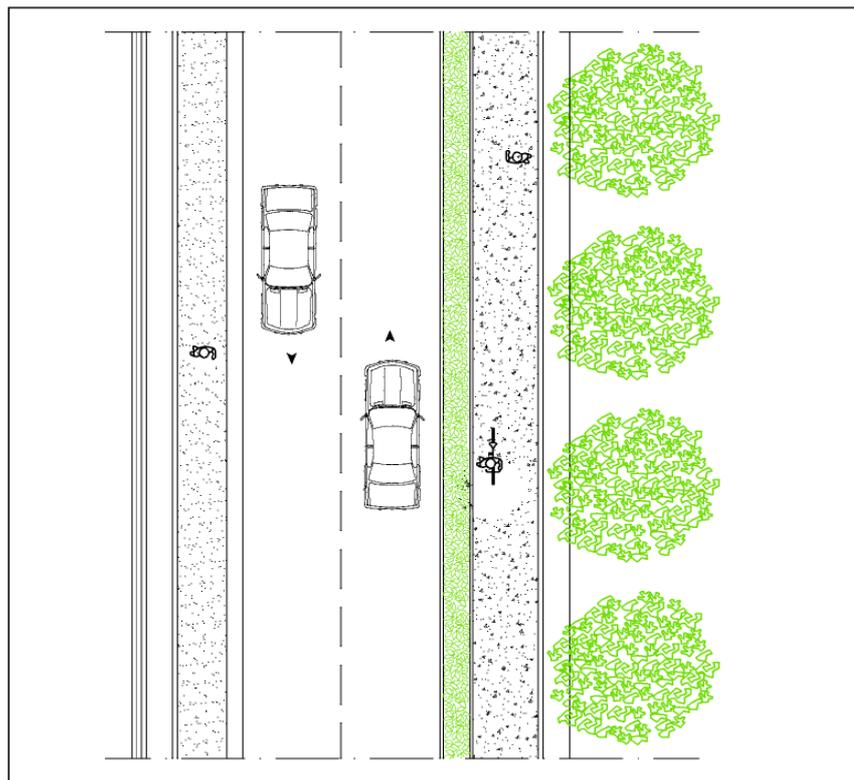


Scala 1:2

STRADA EXTRAURBANA DI SCORRIMENTO
CON PISTA CICLABILE (A)

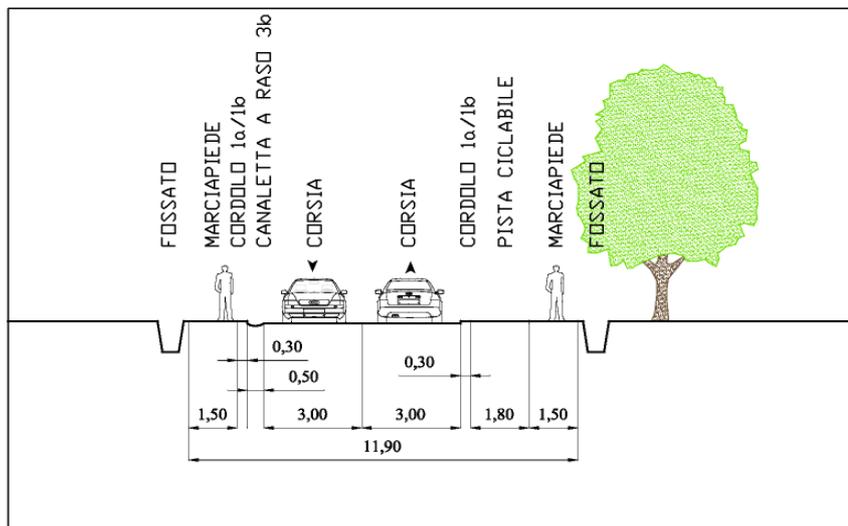


Scala 1:200

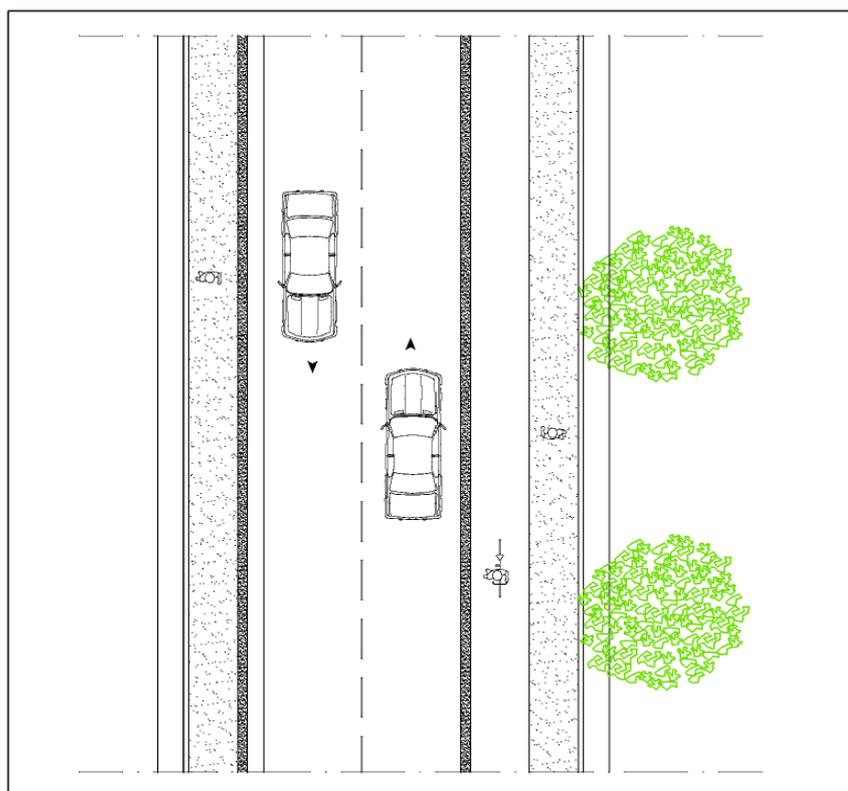


Scala 1:200

STRADA EXTRAURBANA RURALE (B)

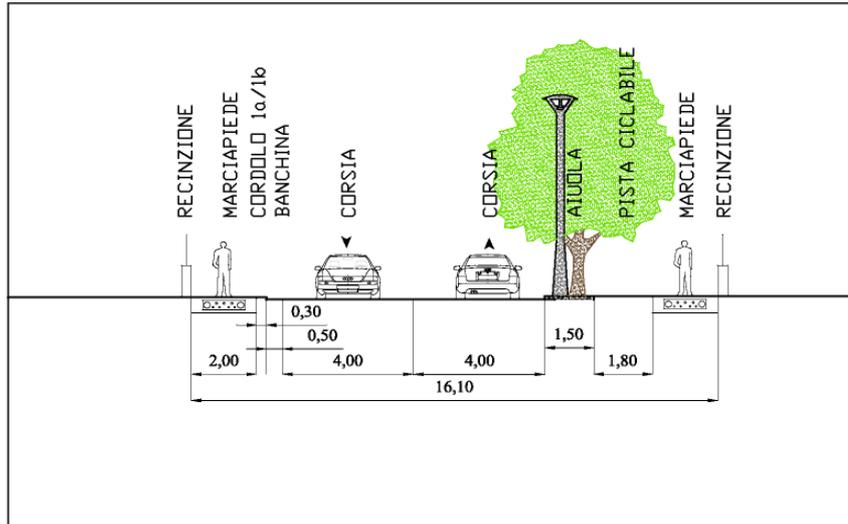


Scala 1:200

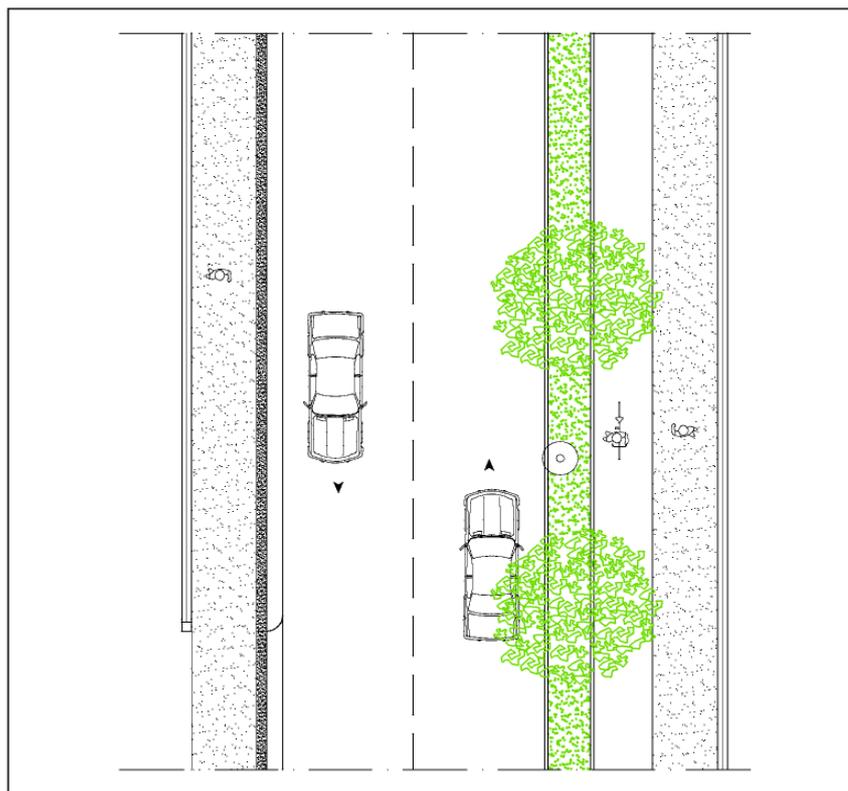


Scala 1:200

STRADA EXTRAURBANA RURALE
CON PISTA CICLABILE (C)

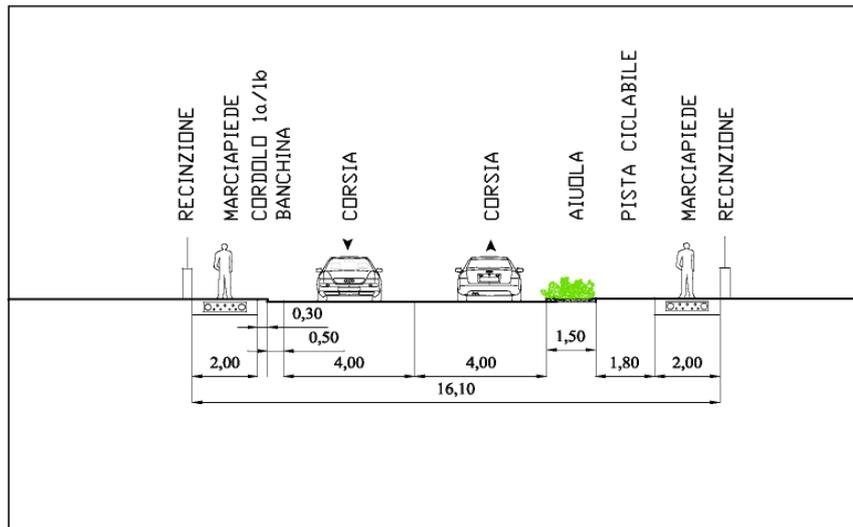


Scala 1:200

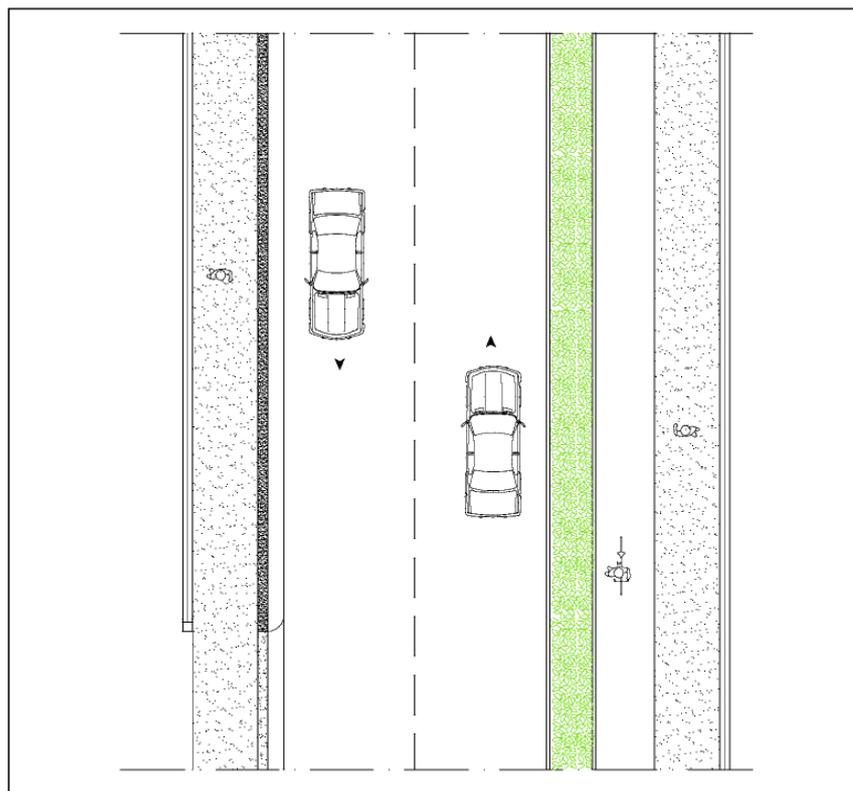


Scala 1:200

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

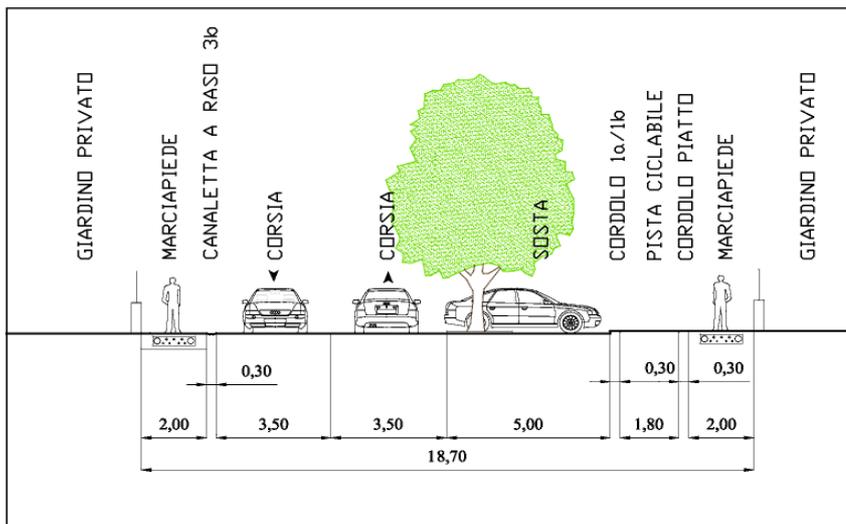


Scala 1:200



Scala 1:200

STRADA URBANA DI SCORRIMENTO CON
PISTA CICLABILE (E)

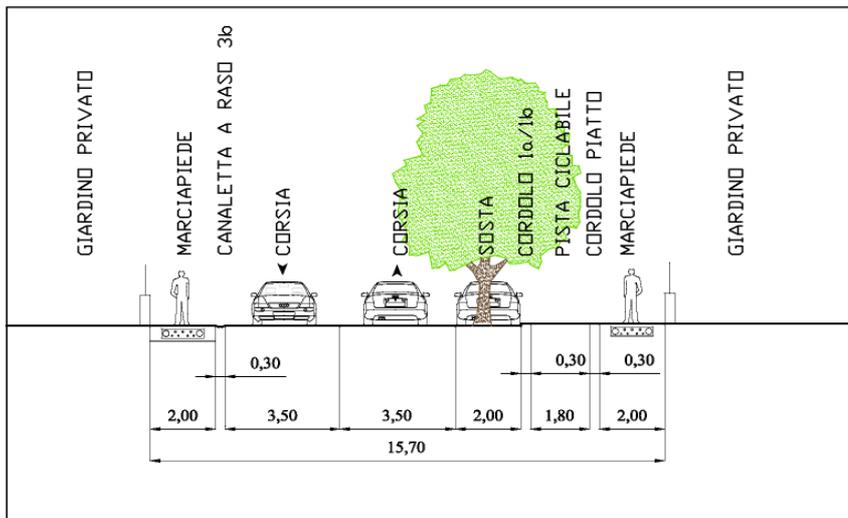


Scala 1:200

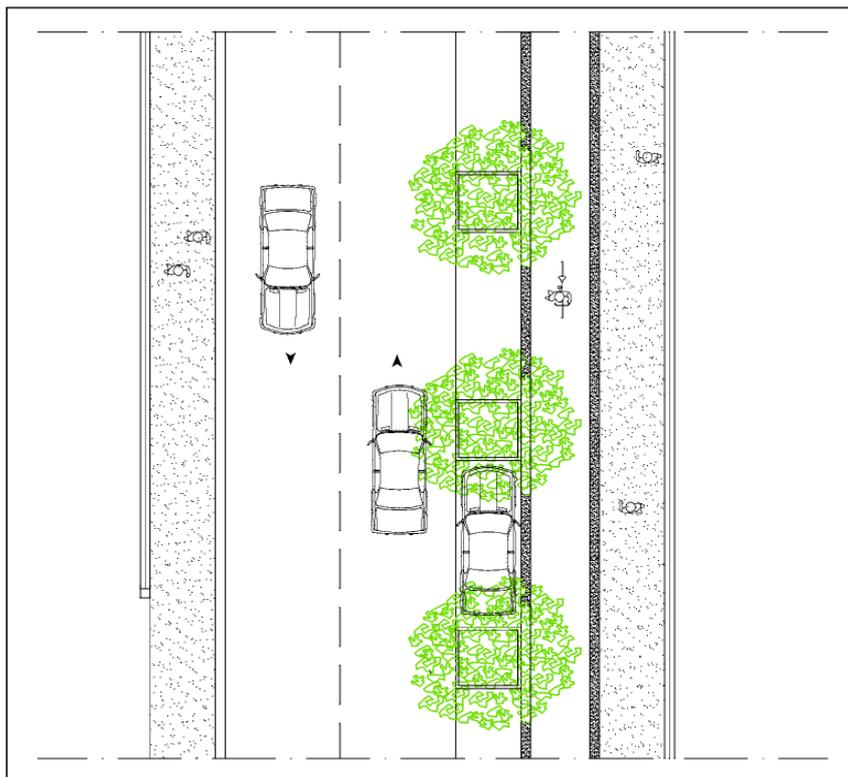


Scala 1:200

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

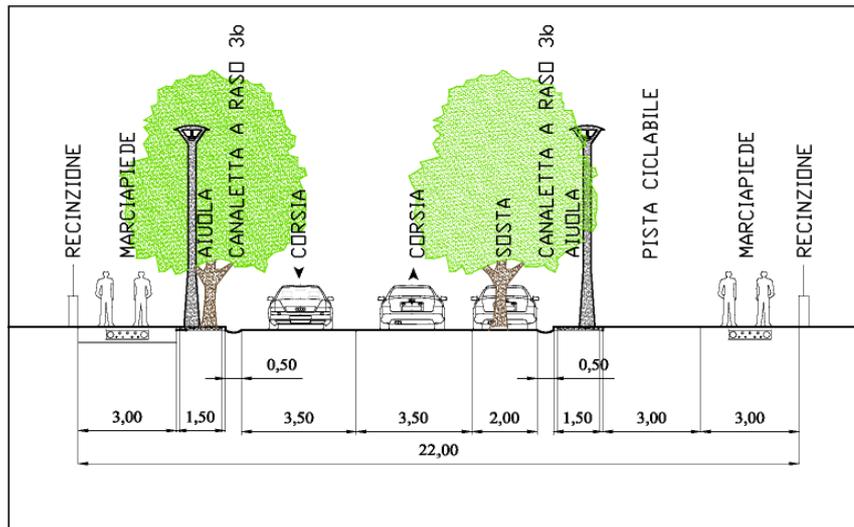


Scala 1:200

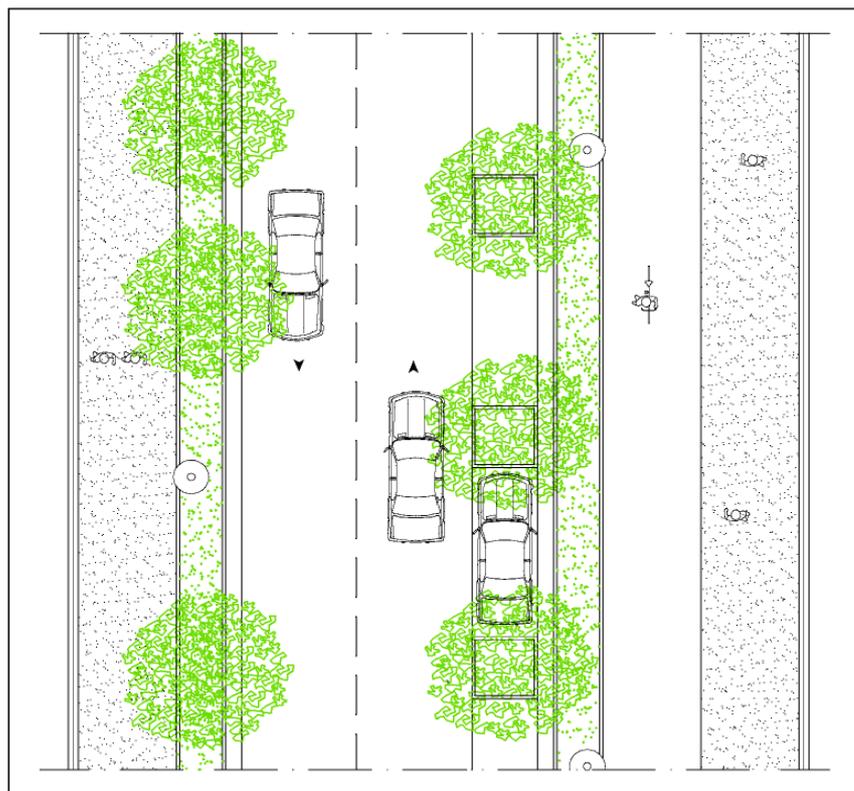


Scala 1:200

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

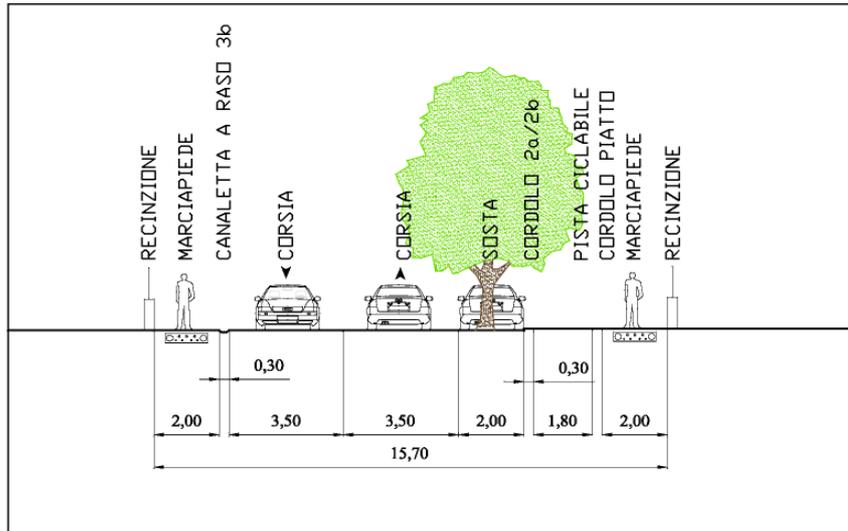


Scala 1:200

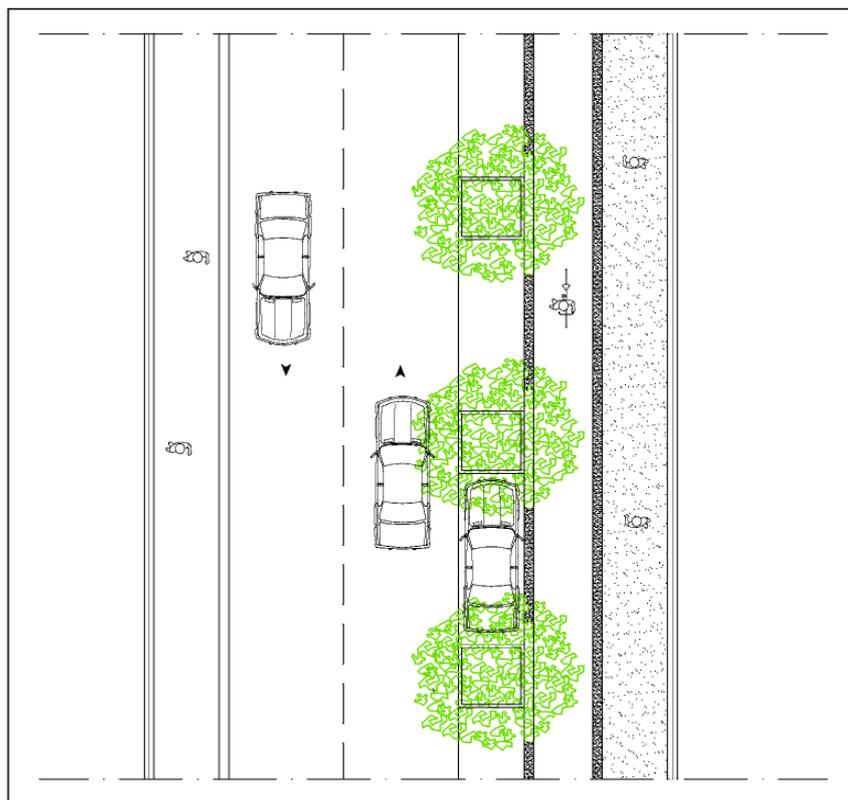


Scala 1:200

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

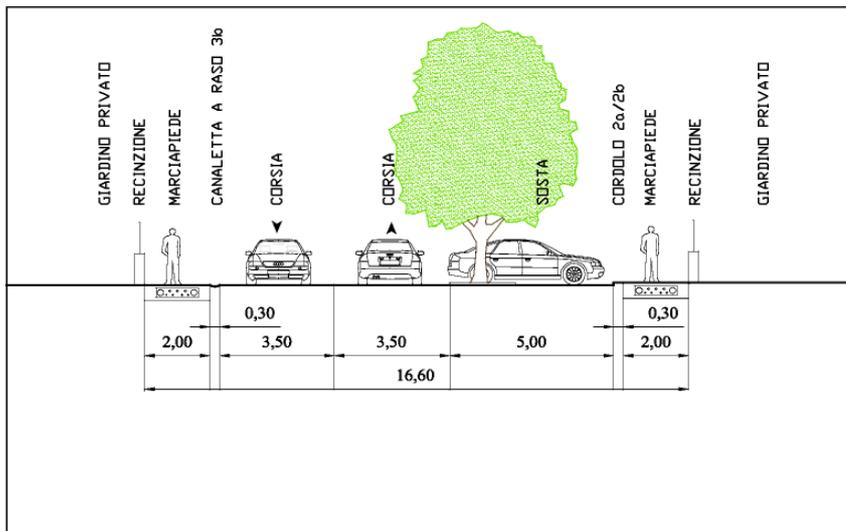


Scala 1:200



Scala 1:200

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



Scala 1:200



Scala 1:200

STRADA URBANA DI QUARTIERE CON PARCHEGGIO A PETTINE (L)

Articolo 2.25 - Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale**C1**

Individuazione: Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie 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.

STRADA	DISTANZE DI RISPETTO
	In territorio rurale
B - Strade extraurbane principali	40 metri
C - Strade extraurbane secondarie	30 metri
D - Strade urbane di scorrimento	20 metri
E - Strade urbane di quartiere	10 metri
F - Strade locali provinciali	20 metri
Strade comunali e vicinali di tipo F	10 metri

Tali fasce si riducono a 5 metri all'interno del perimetro del centro abitato e del territorio urbanizzato.

All'interno dei P.U.A., le distanze dei fabbricati dalle strade di lottizzazione non possono essere inferiori a 5 mt.

C2

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-3.14 -Ambiti specializzati per attività produttive (A13)-Sub Ambito A13.2.4*

C3

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'Articolo2.19 cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi comma 3*, a parcheggi pubblici (PPu) e privati .

C4

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'Articolo2.19 cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi comma 3*

C5

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 3.14-Ambiti specializzati per attività produttive (A13)–Sub Ambito A13.2.4.*

C6

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.

C7

Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole. Le quote di area appartenenti agli ambiti A10, A11, A12 ed A13 che ricadono all'interno delle fasce di rispetto non consentono l'ubicazione di edifici, ma concorrono alla formazione della St di riferimento.

Articolo 2.26 - Percorsi pedonali e piste ciclabili e ciclo piste turistiche

C1

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.

C2

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.

C3

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.

C4

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, eventualmente ricorrendo anche a pavimentazioni che aiutino a percepire la prevalenza del percorso pedonale e a realizzare condizioni efficaci a determinare lo spontaneo rallentamento del transito motorizzato. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.

C5

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 singoli deve essere comunque garantita la larghezza di metri 2,00.

C6

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.

C7

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.

C8

Le ciclopiste turistiche sono percorsi pubblici e/o privati di contatto con le parti di rilievo paesaggistico del territorio e di interconnessione con analoghi sistemi nei comuni vicini. Possono inoltre connettersi con il sistema di piste ciclabili a valenza infraurbana. La loro dislocazione nel territorio extraurbano non è soggetta a previsioni preliminari di R.U.E, ed i progetti relativi saranno valutati ed approvati dal Consiglio Comunale. La loro larghezza non deve essere inferiore a metri 4,00, in presenza di punti particolari per la conformazione del suolo o la presenza di alberature, può essere ridotta sino a metri 3,00.

C9

Le ciclopiste turistiche non sono necessariamente associate a carreggiate stradali, quando ciò si verifici devono essere separate da queste con 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.

C10

Nei casi di attraversamenti carrabili della ciclopista turistica, 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 ciclopista.

C11

I Piani attuativi ed i progetti unitari, entro gli Ambiti da Riqualificare 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).

C12

La realizzazione di ciclopiste turistiche, 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 2.27 Casi particolari connessi alla viabilità**C1**

Il P.O.C. in base all'art.30 comma 14 della LR20/2000 stabilisce l'ubicazione e le caratteristiche delle Stazioni di rifornimento e Stazioni di servizio, i cui parametri urbanistico edilizi sono esposti al successivo *art. 3.14- Ambiti specializzati per attività produttive (A13): articolazione - destinazioni d'uso e interventi ammessi in generale*. L'individuazione operata dal P.O.C. annulla le condizioni di inedificabilità proprie delle fasce di rispetto stradale eventualmente ricorrenti.

C2

Nell'ambito dei P.U.A., la realizzazione di piazze e percorsi riservati alla frequentazione dei soli pedoni, aventi funzione ornamentale, consente il computo degli stessi nelle quote di verde.

CAPO 2.H – RETI E IMPIANTI TECNOLOGICI

Articolo 2.28 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto

C1

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.

C2

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.

C3

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.

C4

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.

C5

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 attrezzato, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.

C6

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.

C7

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.

C8

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..

C9

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 2.29 – Gasdotti

C1

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.

C2

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 2.30 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale

C1

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.

C2

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).

C3

Le fasce di rispetto dei cimiteri sono determinate ai sensi dell'art. 4 della LR 19/04. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.

C4

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.

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

Articolo 2.31 - Classificazione acustica del territorio comunale

C1

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.

C2

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.

C3

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.

Qualora i livelli di rumore previsti superino i valori limite di immissione e di emissione definiti dalla Legge, il progetto deve contenere la previsione delle misure idonee a garantire il rispetto dei valori limite.

C4

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, istituti scolastici in genere;
 - 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.

C5

Per quanto dovesse costituire elemento regolamentare di maggior dettaglio prevale quanto disposto dall'*Allegato G - Zonizzazione Acustica* del presente R.U.E.

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

Articolo 2.32 – Tutela e riduzione dell'inquinamento luminoso nel territorio comunale

C1

Ai fini del 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.

C2

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.

C3

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 interasse 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.

C4

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;

- c) 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;
- d) impianti di segnalazione e di regolazione del traffico;
- e) le strutture in cui vengono esercitate attività relative all'ordine pubblico e all'amministrazione della giustizia limitatamente agli impianti necessari a garantire la sicurezza;
- f) 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.

C5

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.

C6

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.

C7

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.

C8

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.

C9

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.

C10

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.

C11

Entro 4 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 1 anno 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 4 anni. L'adeguamento degli impianti oltre a rispettare i dettami del presente regolamento, deve essere tale da favorire ristrutturazioni con soluzioni ad alta efficienza e che non accrescano le potenze installate.

C12

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/m² 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.

C13

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 capitoli relativi all'illuminazione pubblica e privata devono essere conformi alle finalità del presente regolamento.

C14

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,

C15

Il comune autorizza solo gli impianti di illuminazione realizzati secondo i criteri del presente regolamento e documentati con apposito progetto illuminotecnico redatto da professionista abilitato che ne certifichi la rispondenza alla LR19/03, ai suoi criteri integrativi ed al Regolamento comunale. Per verificare la conformità. L'installatore rilascia la dichiarazione d'installazione conforme al progetto e alla LR19/03. Le case costruttrici, importatrici o fornitrici devono rilasciare la documentazione necessaria per verificare la conformità alla LR 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.

C16

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.

TITOLO 3

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

CAPO 3.A1 – PEREQUAZIONE URBANISTICA

Articolo 3.1 - Classificazione del territorio in urbanizzato, urbanizzabile e rurale

C1

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, i poli funzionali esistenti A15, gli ambiti da riqualificare A11, 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 *art. 3.2,-Gestione del potenziale edificatorio e ambiti di perequazione urbanistica, comma 4* . 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.

C2

Per l'ambito del Centro Storico A7, il R.U.E integra e dettaglia gli elementi normativi del P.S.C.. Il R.U.E inoltre stabilisce particolari prescrizioni atte a promuovere e valorizzare le attività di ristorazione e di offerta enogastronomia nell'ambito del Centro Storico A7 e nelle parti del tessuto consolidato appartenente all'ambito A10, individuato in cartografia col perimetro di "Città Artusiana".

C3

Gli ambiti di nuovo insediamento A12, i nuovi ambiti specializzati per attività produttive e terziarie A13, gli ambiti da riqualificare individuati dal P.S.C. come A11-1, A11-7, A11-8, A11-10, A11-13, A11-15 e A11-16, 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.

C4

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.

C5

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..

C6

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 pubbliche².

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 3.2 – Gestione del potenziale edificatorio e ambiti di perequazione urbanistica

C1

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.

C2

Quale integrazione all'operatività del P.O.C. ed esplicitazione delle sue modalità, il R.U.E chiarisce che:

1. Il P.S.C. ha stabilito per gli ambiti A11 assegnazioni di potenzialità edificatoria non vincolati all'estensione delle superfici territoriali di pertinenza, che il P.O.C. può convalidare anche in diminuzione rispetto all'indicazione di P.S.C.;
2. 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;
3. 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.
4. In conformità al dettato dell'art. 3.1, comma 8 del P.S.C., al P.O.C. compete operare su alcuni o tutti gli ambiti A11 e A12, se reputato opportuno dall'Amministrazione Comunale, la riduzione della capacità edificatoria sino ad un massimo del 20% per costituire una riserva da utilizzarsi per interventi più minuti di ricucitura funzionale nei lembi insediativi del tessuto urbano e/o delle frazioni.

C3

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 0,10 mq/mq corrisponde come coefficiente perequativo per la Sf relativa una percentuale pari al 20% della St (solo nelle Schede d'Ambito 4 e 5, è pari al 40%).

C4

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

² strumento competente alla modifica del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi della Legge R. 20/2000 è il P.S.C.

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 0,15 per gli ambiti A13 (0,10 mq/mq per gli ambiti A13 a vocazione commerciale) ed allo 0,05 per gli ambiti A12.

C5

Negli ambiti A12 ed A13 di nuovo insediamento, in applicazione di quanto previsto dall’art. 3.2, comma 7 del P.S.C.³ e delle disposizioni di cui al precedente Articolo 2.12-La Rete ecologica, commi 9 e 12, si possono avere quote aggiuntive rispetto alla dotazione assegnata dal P.S.C. entro la soglia massima del 20%. In particolare, negli ambiti di trasformazione destinati all’espansione residenziale, in sede di P.O.C., potrà essere computata in aggiunta una quota di ERP pari al 20% della capacità edificatoria assegnata dal P.S.C. nell’apposita scheda d’ambito. Questa tipologia di alloggi potrà anche essere fatta oggetto di cessione al comune in sede di convenzione di P.U.A. a scomputo parziale od integrale degli oneri dovuti.

C6

Nei casi considerati ai precedenti commi 5 e 6 la percentuale della Sf relativa può essere incrementata sino al 60% 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 art. 5.5 - *Domanda e procedura di valutazione dei P.U.A. di iniziativa privata, comma 1.*

Articolo 3.3– Trasferimento dei potenziali edificatori

C1

Il trasferimento dei potenziali edificatori è finalizzato:

1. 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;
2. alla delocalizzazione di attività incompatibili con i tessuti circostanti;
3. alla promozione delle condizioni stimate opportune, in sede di P.O.C., per l’attuazione degli ambiti, così come indicato al precedente art. 3.2, comma 4.

C2

In sede di P.O.C., oltre alle condizioni di cui al precedente art. 3.2, comma 2, punto 4, 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.

C3

³ La quota di capacità edificatoria pari al 20% del dimensionamento fissato dal presente Piano che, nell’arco temporale della sua vigenza, i successivi P.O.C. hanno la facoltà di sottrarre agli ambiti perequativi alle condizioni definite dal successivo art. 3.3, commi 2, 3 e 4, può non essere soggetta allo stesso indice perequativo stabilito dal presente Piano per l’ambito originario, ma essere modificato in ragione del differente stato di fatto e di diritto delle nuove aree in cui tale quota insediativa sarà localizzata.

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.

C4

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 3.4– Elementi di indirizzo generali

C1

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.

CAPO 3.A2 – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Articolo 3.4bis – Ambiti di intervento della disciplina particolareggiata Disposizioni generali

C1

Sulla base dell'individuazione del sistema insediativo storico del territorio regionale operata dal PTPR, come specificata ed integrata dal P.T.C.P., il presente Piano approfondisce l'analisi del sistema insediativo storico comunale, attraverso: confronti con la cartografia storica (Catasto Pontificio, 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 particolareggiata.

C2

Gli Ambiti d'intervento del sistema insediativo storico sono riconducibili a:

- a. Centro storico di Forlimpopoli individuato nelle tavole 2c e analizzato per singole Unità minime d'intervento nell'Appendice "Schede di rilevamento per la catalogazione di manufatti architettonici del Centro storico";
- b. Insedimenti ed edifici isolati di interesse storico – architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale individuati nella tavola 2b e nell'Appendice "Schede di rilevamento per la catalogazione di manufatti architettonici rurali"
- c. Edifici di valore storico architettonico , culturale e testimoniale di cui all'art. A-9 della L.R. 20/00 individuati nella tavola 2b del P.S.C..

C3

Le zone individuate al precedente c2 sono soggette a specifica disciplina particolareggiata. Questa stabilisce i criteri per la conservazione e il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche, morfologiche e storiche degli insediamenti nonché le modalità e i limiti a cui sono assoggettati gli interventi edilizi e urbanistici, precisandone le destinazioni d'uso ammesse.

C4

Sono parte integrante della disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico i seguenti elaborati:

- a. relativamente al Centro Storico di Forlimpopoli:
 - Tav. 2c 1.1– Centro Storico. Categorie di intervento Disciplina particolareggiata in scala 1:500;
 - Tav. 2c 1.2 – Centro Storico. Analisi tipologica in scala 1:1000;
 - Tav. 2c 1.3 – Centro Storico. Analisi stato di conservazione in scala 1:1000;
 - Tav. 2c 1.4 – Centro Storico. Analisi destinazioni d'uso in scala 1:1000.
 - Appendice "Schede di rilevamento per la catalogazione di manufatti architettonici del Centro Storico" vol.I-II contenenti le schede di analisi e disciplina particolareggiata relative ad ogni U.M.I
- b. relativamente agli Insedimenti ed edifici isolati di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale:
 - TAV.2b - tavole CTR in scala 1/10.000 con individuazione degli insediamenti e degli edifici identificati da apposito simbolo e numero.
 - Appendice "Schede di rilevamento per la catalogazione di manufatti architettonici rurali" – vol.1-2 contenenti le schede di analisi e disciplina particolareggiata relative ad ogni singolo insediamento ed edificio isolato con abaco del processo tipologico degli edifici presenti nel territorio rurale.
- c. relativamente agli Edifici isolati di valore storico architettonico , culturale e testimoniale:
 - TAV.2b - tavole CTR in scala 1/10.000 con individuazione puntuale degli edifici identificati da apposito simbolo e lettera.

C5

Nelle attività di ristorazione ed enoteche (usi U10.1) e di vendita abbigliamento allestite in edifici per i quali siano ammessi gli usi citati, non sono conteggiate nella SUL le superfici dei soppalchi strutturali smontabili, realizzati con struttura portante indipendente da quella originaria. I locali

soppalcati non devono recare pregiudizio alle altezze minime e ai requisiti igienico sanitari dei locali e devono rispettare essi stessi i requisiti igienico sanitari. A garanzia dello smontaggio del soppalco in caso di cambio d'uso, vanno allegati al titolo abilitativo (D.I.A.) atto unilaterale d'obbligo e adeguata garanzia fidejussoria.

C6

Nei pubblici esercizi, nelle attività di ristorazione ed enoteche (usi U10.1) e per i soli usi espositivi per attività commerciali (usi U5) allestiti in edifici per i quali siano ammessi gli usi citati, non sono conteggiate nella SUL le superfici dei chioschi smontabili vetrati con struttura leggera in legno e/o metallo, con copertura apribile, realizzati con struttura autoportante indipendente da quella originaria, da realizzare nelle corti di uso esclusivo senza affaccio da parte di altre proprietà, previa demolizione delle eventuali superfetazioni presenti nella corte. I chioschi, di altezza massima 3,50 mt, non possono avere una superficie coperta superiore a 80 mq, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari. Vanno rispettate le distanze minime di 1,50 mt dai confini di proprietà e 3,00 mt dai fabbricati esistenti. E' possibile costruire in aderenza con il consenso delle proprietà limitrofe. A garanzia dello smontaggio del chiosco in caso di cambio d'uso, vanno allegati al titolo abilitativo (D.I.A.) atto unilaterale d'obbligo e adeguata garanzia fidejussoria. In sede di presentazione di D.I.A. va allegato inoltre uno studio di inserimento architettonico e urbanistico con fotomontaggi e/o *fotorendering* e dettagli in scala 1:20 della struttura da portare in CQAP per l'ottenimento del parere di competenza.

Articolo 3.5 – Definizioni inerenti il Sistema insediativo storico

C1

Per parti esterne si intendono quelle a diretto contatto con l' esterno, quindi non solo le facciate e i portici, ma anche gli androni (anche se chiusi da vetrate o simili) , i cortili, le logge, le scale esterne, le coperture.

Per strutture si intendono le strutture murarie portanti l'edificio o parti di esso.

Per portico si intende il complesso delle strutture in elevazione che lo delimitano, comprese le coperture (intradosso ed estradosso).

Per copertura si intende il complesso delle strutture al di sopra della linea di gronda principale, comprese le sovrastrutture quali altane, torriotti, camini.

Per unità edilizia si intende il complesso costituito dal corpo di fabbrica, distinguibile da quelli adiacenti, e dall' area scoperta ad esso collegata le cui parti si organizzano ai fini dell'intervento sotto i vari aspetti (distributivo, funzionale, stilistico, tipologico, ecc.) in modo unitario. Le unità edilizie sono individuate nella tav.2C 1.3 (classificazione tipologica).

Per classe tipologica si intende l' ambito omogeneo a cui vengono ricondotte ai fini dell' intervento le unità edilizie che presentano lo stesso schema tipologico.

Per tipologia edilizia si intende una determinata organizzazione spaziale nella quale elementi costitutivi sono regolati tra loro da precisi rapporti secondo schemi tipici ripetuti.

I principali elementi costitutivi della tipologia edilizia sono:

- L' accesso, l' androne
- La scala
- La corte
- Il corpo principale
- I corpi secondari
- Gli elementi di collegamento
- Gli ambienti interni

L'insieme organico di questi elementi costituisce l' unità edilizia

Per unità funzionale si intende l' insieme degli spazi organizzati od organizzabili, nell'ambito della classe tipologica dell'unità edilizia a cui appartiene, costituenti unità usabili ai fini residenziali e non residenziali (terziari, artigianali).

Ogni unità edilizia è quindi composta da una o più unità funzionali a carattere residenziale o non residenziale.

Per unità minima di intervento si intende il complesso costituito da corpi di fabbrica e spazi liberi, perimetrato nella Tav.2c comprendente una o più unità edilizie; per essa è prescritta la presentazione di un progetto globale e unitario di intervento.

Per superfetazione si intende ogni manufatto che, costruito in data posteriore all' organismo originale e al suo successivo eventuale organico sviluppo, non riveste alcun interesse nella lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell' unità edilizia.

Le superfetazioni comprendono, quindi, qualsiasi manufatto che, a carattere precario per la consistenza delle comunque non assimilabile nelle strutture e/o nelle funzioni ad un edificio di civile abitazione, occupi totalmente o parzialmente aree originariamente libere.

La Tav. 2C 1.1 individua le principali superfetazioni da demolire, mentre quelle minori o comunque non rilevabili planimetricamente alla scala 1:500, devono essere individuate in sede di progetto.

Per vano abitabile residenziale si intende ogni locale avente caratteristiche di dimensioni, altezza, illuminazione e ventilazione atte alla permanenza continuata del vivere civile anche in relazione alle Norme del Regolamento Urbanistico Edilizio.

Per vano abitabile non residenziale si intende ogni locale avente caratteristiche di dimensioni, altezza, illuminazione e ventilazione atte alla permanenza continuativa delle persone e al normale svolgimento di attività economiche terziarie o artigianali anche in relazione alle norme del Regolamento Urbanistico Edilizio e al Piano Operativo del Commercio.

Per vano accessorio si intende ogni locale non avente requisiti di cui ai punti precedenti, che svolge funzioni accessorie nell' ambito dell' Unità funzionale, (cucine in nicchia, disimpegni, corridoi, ripostigli ecc.) ed in stretta connessione con essa.

Sono considerati vani accessori anche gli androni di ingresso, i vani scala, le autorimesse ecc. ogni volta che fanno parte integrante dell' Unità funzionale.

Per vano annesso si intende ogni locale avente o meno requisiti di abitabilità che svolge funzioni di servizio o supporto allo svolgersi dell' attività abitativa o economica dell' unità funzionale a cui appartiene, ma che non si trova inserito organicamente all' interno di essa o non è in uso esclusivo. (autorimesse, cantine, depositi, vani abitabili staccati ecc.)

Per vani comuni si intendono quei locali e spazi di uso comune alle unità funzionali di una medesima unità edilizia (androne di ingresso, scale comuni ecc.).

Per Superficie Utile Residenziale SUR si intende la somma delle superfici utili (comprehensive delle murature) dei vani abitabili residenziali e dei relativi vani accessori delle unità funzionali usate come residenza.

Per Superficie Utile Residenziale Complessiva SURC si intende la somma delle superfici lorde (comprehensive delle murature) delle unità funzionali residenziali e dei rispettivi vani annessi.

Per Superficie Utile Residenziale Totale SURTOT. si intende la somma delle superfici utili lorde delle unità funzionali residenziali, dei rispettivi vani annessi e delle superfici ad uso comune.

Analoghe definizioni valgono per le superfici utili non residenziali SUNR.

Le precedenti definizioni devono intendersi come base di interpretazione delle presenti norme e per la corretta lettura delle Schede di rilevamento per la catalogazione di manufatti architettonici del Centro Storico.

Articolo 3.6 – Contenuti della disciplina particolareggiata

C1

La disciplina particolareggiata 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 definisce le unità minime di intervento e 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. Il R.U.E può integrare le disposizioni del P.S.C. nel rispetto delle norme del presente Piano e di quelle derivanti da legislazione regionale e statale.

C2

Nel centro storico, la presente disciplina interpreta e dettaglia i seguenti principi:

- a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché dei 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;

non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e di organizzazione delle aree e degli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi, nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

Nella tav. 2c 1.1 vengono individuati gli ambiti da sottoporre a progetti speciali, finalizzati alla creazione di spazi di interesse pubblico, procedendo anche in deroga ai principi stabiliti ai precedenti punti a), b), c). E' facoltà del P.O.C., all'interno di tali ambiti, individuare, disciplinare e sottoporre a progettazione unitaria complessi di edifici, corti e spazi aperti pubblici e/o privati, particolari attrezzature sopra e sottosuolo ed edifici singoli.

C3

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.

C4

Ogni attività che comporti modificazione edilizia o di destinazione d'uso del territorio, riguardante aree o immobili compresi nel perimetro del Centro Storico di cui all' *art.3.4 -Ambiti di intervento della disciplina particolareggiata Disposizioni generali comma 2°*, delle presenti norme, è soggetto a disciplina particolareggiata.

Tale disciplina, basata sulla classificazione tipologica delle Unità Edilizie di cui al c.7, sulla indagine edilizia e funzionale degli edifici e delle aree libere riportata nelle Schede dei manufatti architettonici del Centro Storico e nelle cartografie allegate al piano, determina i criteri per la conservazione, il ripristino e la riqualificazione dei caratteri tipologici e storici dell' aggregato urbano.

La disciplina particolareggiata individua, su tutto il perimetro di cui al comma 2a dell' *art.3.4 -Ambiti di intervento della disciplina particolareggiata Disposizioni generali*, le Unità di Intervento di cui al successivo c.6, che possono comprendere una o più Unità Edilizie, nonché le aree libere di loro pertinenza.

Alle parti edificate comprese nelle Unità di Intervento viene attribuito il rispettivo tipo di Intervento di cui al c.8, che stabilisce le operazioni edilizie ammesse e ne prescrive i criteri e le modalità di esecuzione.

Alle aree libere comprese nell'Unità di Intervento vengono attribuite, in base alla classificazione di cui al c.9, le rispettive prescrizioni per il risanamento, recupero e riqualificazione.

L'individuazione delle Unità di Intervento e l'attribuzione dei tipi di Intervento sono riportate nella tav. 2c 1.1 e si estendono anche nelle zone sottoposte a Piani Particolareggiati i cui perimetri sono riportati nella medesima tavola desunti dalla corrispondente tavola della disciplina particolareggiata del Centro Storico del Piano previgente.

C5**Modalità e livelli d'intervento**

Per le attività di cui al precedente comma, il Piano individua due modi di intervento:

- a) diretto per Unità di intervento, che costituisce, salvo quanto previsto dai commi successivi, l'ambito minimo cui deve riferirsi la progettazione e l'intervento stesso;
- b) preventivo attraverso adeguato strumento di attuazione, nelle zone, individuate nelle tavole di Piano, in cui è necessario una progettazione e un intervento unitario.

Nei casi di cui al punto a) è prescritta la presentazione di un progetto unitario esteso a tutto il

perimetro della Unità di Intervento, a cui farà riferimento il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività.

Tale titolo abilitativo dovrà prevedere l'obbligo della demolizione delle superfetazioni indicate dal Piano oltre a quanto stabilito dalla legge citata.

Nei casi di cui al punto b) è prescritta la preventiva approvazione dello strumento urbanistico di attuazione secondo i criteri di cui al c13.

Non è necessaria la presentazione di un progetto unitario esteso a tutto il perimetro dell' Unità di Intervento nei seguenti casi:

1) per gli interventi di manutenzione straordinaria, ove consentiti, che non sono in ogni caso soggetti a permesso di costruire, ma a semplice denuncia di inizio attività (Art.8 L.R.31/2002);

2) per gli interventi di modifiche interne a singole unità funzionali, solo qualora queste non coincidano con l'intera unità di intervento, a condizione che non se ne modifichi il perimetro e la destinazione d'uso. Dette modifiche consistono in variazioni distributive interne, quali spostamenti di porte, pareti divisorie, diversa organizzazione dei locali, realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici.

Nel caso di cui al presente comma non è fatto obbligo della demolizione delle superfetazioni indicate dal Piano.

3) Per le operazioni di risanamento conservativo A2 o di ristrutturazione A3 su porzioni autonome di unità di intervento, caratterizzate da un assetto proprietario diverso da quello della complessiva unità di intervento. Per tali interventi è fatto obbligo della demolizione delle superfetazioni di proprietà del soggetto attuatore.

Nei casi 2) e 3) del comma precedente è prescritta la progettazione esecutiva delle opere e il suo inquadramento, con analisi degli eventuali vincoli per l'organizzazione dell'intera unità di intervento, nel rilievo in scala 1:200 riportato nelle schede di isolato, esteso a tutta l'Unità di Intervento.

Dovranno essere inoltre documentate le soluzioni tecniche sia nell'area di proprietà sia nelle parti comuni.

In ogni caso tali interventi non dovranno alterare la tipologia dell'edificio, dovranno sottostare ai Tipi di Intervento previsti e non dovranno pregiudicare successivi e più complessi interventi di riutilizzo delle varie tipologie edilizie.

C6

Classificazione tipologica

Ogni Unità Edilizia individuata nella tavola 1.a 1.3, viene classificata secondo una classe tipologica. I caratteri fondamentali delle varie classi tipologiche costituiscono il riferimento principale per le operazioni di conservazione e di ripristino regolate dai Tipi di Intervento.

La classificazione tipologica costituisce altresì riferimento principale per le prescrizioni relative alle destinazioni d'uso consentite di cui al c.12.

La classificazione tipologica si articola in:

CLASSE A - Unità edilizie nodali, semplici e complesse.

La categoria A comprende:

1- Unità edilizie compatte rispetto alla organizzazione distributiva e spaziale quali chiese, teatri, torri, ecc. Queste unità edilizie hanno caratteristiche monumentali, un impianto tipologico vario strettamente legato alla funzione originaria.

2- Unità edilizie articolate quali conventi, biblioteche, ecc. Queste unità edilizie sono derivate dalla varia composizione di unità del tipo precedente con corpi di fabbrica chiusi delimitanti chiostri, cortili, orti, giardini, ecc. L'impianto tipologico ricorrente è quello dei complessi conventuali. Essi hanno in genere caratteristiche monumentali e presentano un'ampia possibilità di riutilizzo per una gamma di funzioni di tipo pubblico o di interesse pubblico anche diversi dalle originarie.

3- Unità edilizie comprendenti palazzi che costituiscono, assieme ai tipi precedenti, gli elementi emergenti rispetto al tessuto edilizio del Centro Storico.

CLASSE B - Unità edilizie a corte

Gli elementi tipologici fondamentali di questa categoria sono:

- a) l'organizzazione a corte, che, articolata nei casi sotto esposti, qualifica il rapporto fra corpo di fabbrica e area scoperta;
- b) un fronte stradale di dimensioni normalmente superiori ai metri 9 - 10 che corrisponde ad una struttura su tre o più campate;
- c) gli ordini delle aperture esterne e di quelle principali interne;
- d) gli elementi distributivi fondamentali quali l'androne passante e la scala;
- e) i rapporti esistenti fra i vari piani e la eventuale presenza del piano nobile.

Le varianti fondamentali di questa classe sono costituiti da:

- a) la disposizione della corte, che può essere completamente inscritta nell'edificio o avere uno o più lati liberi, confinanti con la sede stradale o con altri lotti;
- b) la presenza e la disposizione dei corpi secondari organici all'edificio principale, che originariamente costituivano fabbricati di servizio quali stalle, residenza della servitù, depositi, ecc.
- c) gli accorpamenti fra varie Unità Edilizie, avvenuti anche in tempi remoti, che determinano tipologie edilizie a corte o in linea di derivazione.

CLASSE C - Unità edilizie a schiera

Gli elementi tipologici fondamentali di questa categoria sono:

- a) lotto con fronte stradale di ridotte dimensioni (normalmente dai 3 - 4 ai 9 - 10 m) notevole profondità (normalmente di 15 - 30 m circa)
- b) presenza di corte posteriore che determina il doppio affaccio;
- c) scala centrale con eventuale androne passante a P.T.

Le varianti fondamentali di questa classe sono costituite da:

- a) la presenza e la consistenza del corpo secondario retrostante la Corte interna, che può essere collegato o meno al corpo principale da una appendice di spessore in genere limitato;
- b) lo spessore trasversale del corpo di fabbrica che può essere articolato in una o due campate, in quest'ultimo caso con muro di spina centrale.

CLASSE D - Unità edilizia in linea risalente alla fine dell' 800 - primi del 900 -

Unità edilizie costruite nell'epoca suddetta, come risulta dalle carte storiche catastali, che pur non rientrando nelle classi precedenti rispettano le caratteristiche dell'organizzazione del tessuto urbano sia nella partitura seriale degli elementi strutturali e dei prospetti, sia nel dimensionamento planivolumetrico, sia nel rapporto fra edificio e aree libere di pertinenza.

CLASSE E - Unità edilizia di tipologia non identificabile - Unità che pur conservando caratteristiche storiche riconoscibili, non sono attribuibili a nessuna delle classi tipologiche esistenti.

Nelle classi tipologiche A, B, C, D, E vengono classificate tutte quelle unità in cui sono riconoscibili totalmente o parzialmente elementi della tipologia edilizia anche nel caso in cui vi siano stati effettuati interventi recenti di alterazione.

CLASSE F - Unità edilizie di recente costruzione -

Nella classe F vengono classificate quelle unità in cui non è riconoscibile alcuna caratteristica storica, nè dal punto di vista architettonico, nè per l'impianto funzionale. Ai fini dei Tipi di intervento esse vengono così classificate:

F1 - Unità edilizie di recente costruzione, realizzate mediante totale ristrutturazione, che sono compatibili con la organizzazione morfologica del tessuto urbanistico, in quanto non alterano sostanzialmente la consistenza planivolumetrica preesistente.

F2 - Unità edilizie di recente costruzione, realizzate mediante totale ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, che non sono compatibili con la organizzazione morfologica del tessuto urbanistico in quanto alterano sostanzialmente la consistenza planivolumetrica preesistente.

F3 - Unità edilizie di recente costruzione, realizzate su aree precedentemente inedificate, comprendenti anche quegli edifici, sorti sugli orti interni alla cinta muraria, che hanno le caratteristiche di lottizzazione periferica di epoca recente.

Gli elaborati grafici relativi alla classificazione tipologica sono costituiti da:

- 1) Planimetria in scala 1: 1000 contenente la delimitazione delle unità edilizie, la loro classificazione tipologica e la segnalazione delle eventuali atipicità. (Tav 2c 1.2)

C7

Tipi di intervento

Entro il perimetro del Centro Storico – art. A7 LR20/2000 -, per gli edifici classificati in tipologie A,B,C,D,E è consentito il riutilizzo dei vani sottotetto come vani abitabili anche se ciò comporta aumento di Superficie Utile, semprechè, anche attraverso l'intervento edilizio, abbiano altezza media non inferiore a ml 2,50 e rapporto di illuminazione non inferiore a 1/12.

E' consentita la realizzazione di soppalchi, anche se ciò determina aumento della superficie utile, nel rispetto dei tipi di intervento e purché l' altezza media dei locali non sia inferiore a ml 2,70.

E' consentito l' accorpamento di unità edilizie di tipologia C soggette a tipo di intervento A3 anche se appartenenti ad unità di intervento distinte a condizione che l'accorpamento non coinvolga più di due unità.

Entro il perimetro del Centro Storico definito all'*art.3.4 - Ambiti di intervento della disciplina particolareggiata Disposizioni generali comma 2a*, delle Norme del P.S.C. e nella tav. 2c 1.1 DEL P.S.C. ad ogni unità di intervento o parte di essa viene attribuito il relativo tipo di intervento, definiti nell'Appendice "Definizioni".

A questi interventi si aggiungono le opere riportate ai successi vi commi 8 e 9.

C8

Opere per l' adeguamento alla L. 13/1989

Le opere interne necessarie per l' abbattimento delle barriere architettoniche di cui all' art.2 della L.9.1.89 n°13 da realizzarsi in fabbricati non compresi nella classe A del c7, possono essere realizzate con semplice relazione di un tecnico abilitato comunicata al Sindaco.

Per le opere esterne di cui al punto 2 dell'art. 7 della L.13/89 che si rendessero necessarie, ove si dimostri l' impossibilità della loro esecuzione all' interno dei fabbricati, e fatte salve le procedure per gli immobili compresi nella classe A del c.7, si applicano le disposizioni relative all' autorizzazione di cui all' art.48 della L.5.8.78 n°457 e successive modificazioni.

C9

Classificazione delle aree verdi

Per ogni Unità di Intervento, oltre alla indicazione del Tipo di Intervento cui sono assoggettate le parti edificate viene individuata la classificazione delle aree verdi cui corrispondono prescrizioni per il risanamento, recupero e riqualificazione, in aggiunta a quanto già prescritto negli stessi tipi di intervento per gli edifici.

Detta classificazione è riportata nella tav. 2C 1.1 e riguarda oltre alle aree libere comprese nei perimetri delle Unità di intervento di cui al comma precedente, anche gli spazi esterni ai medesimi perimetri quali giardini pubblici, spazi pedonali, aree attrezzate ecc. la cui destinazione d'uso è individuata nella tav. 2 1.1.

I tipi e i modi di intervento per le aree destinate a verde si riferiscono alla seguente classificazione:

- a) Aree libere, quali orti, cortili e giardini (sia pubblici che privati) di pertinenza delle singole Unità edilizie, privi di valore architettonico - ambientale, pavimentati in tutto o in parte. Dette aree devono essere sistemate e attrezzate con le modalità di cui al c15.
- b) Corte interna alla Rocca, con impianto progettato di valore architettonico. In tale area deve essere ripristinata, per ciò che è possibile individuare mediante tracce o documenti, la sistemazione originaria, secondo le modalità di cui al c15.
- c) Verde pubblico, quale parchi e giardini pubblici o di uso pubblico, prevalentemente caratterizzati a verde. Dette aree devono essere attrezzate per gli usi definiti dal Piano. E' consentita la realizzazione di strutture di arredo, comprese attrezzature per il gioco e ricreative, purché compatibili con le caratteristiche e l'impianto originario dell'area.
- d) Piazze pubbliche, marciapiedi e strade pubbliche quali spazi pedonali, prevalentemente pavimentati. Dette aree devono essere attrezzate per gli usi definiti dal Piano. E' consentita la realizzazione di elementi costruiti di arredo urbano, comprese attrezzature di gioco e ricreative.

C10

Destinazioni d' uso

Ogni variazione di destinazione d' uso dei vani abitabili nell' ambito delle categorie di destinazione di cui appresso è soggetta al rilascio preventivo del titolo abilitativo.

La variazione di destinazione d' uso dei locali abitabili e le destinazioni d' uso dei nuovi vani sono stabilite dal Piano sulla base della classificazione tipologica (c7) e dei tipi di intervento ammessi (c8).

Le destinazioni d' uso ammesse nel C.S. sono così specificate:

- 1) Residenziale: comprende tutte le superfici utili destinate alla residenza compresi i vani accessori e i vani di servizio annessi (autorimesse, cantine, ripostigli, locali per servizi tecnologici).
- 2a) Terziaria di uso pubblico e religioso; comprende tutte le superfici utili comprensive dei relativi vani accessori e annessi destinate a:
 - a) Servizi ed Enti pubblici
 - b) Servizi ed Enti religiosi
- 2b) Terziaria di uso commerciale; comprende tutte le superfici utili comprensive dei relativi vani accessori e annessi destinate a:
 - c) Esercizi pubblici
 - d) Commercio
- 2c) Terziaria di uso direzionale, associativo e ricreativo; comprende tutte le superfici utili comprensive dei relativi vani accessori e annessi destinate a:
 - e) Banche, Assicurazioni, uffici e studi privati, poliambulatori
 - f) Sedi Politiche, circoli ricreativi e culturali, locali per lo svago e lo sport
- 3) Artigianale: comprende tutte le superfici utili comprensive dei vani accessori e annessi destinate all'artigianato di servizio alla persona compatibile con usi residenziali.

Il Piano individua le unità edilizie che devono essere destinate ad attrezzature pubbliche o collettive e gli spazi destinati a verde pubblico e a parcheggio.

In generale, e salvo quanto specificato in seguito per le singole categorie tipologiche, i locali utilizzati come residenza alla data del 31.12.89 ed individuati nelle schede dei manufatti architettonici in Centro storico, ai piani primo e superiori al primo, devono mantenere la destinazione residenziale, salvo i seguenti casi:

- che siano ubicati in tipologie edilizie F2;
- per usi di tipo terziario;
- che siano inseriti in progetti speciali di cui all'*art.3.6-Contenuti della disciplina particolareggiata, comma 3.*

I locali a piano terra, attualmente destinati a residenza o a servizi della residenza (cantine, autorimesse, ecc.) possono essere utilizzati oltre che come residenza, anche come superfici terziarie o artigianali secondo le prescrizioni date per le singole categorie tipologiche.

Nelle unità edilizie a destinazione residenziale dovrà comunque essere mantenuta una quota di servizi per la residenza non inferiore al 15% della superficie utile residenziale dell' Unità edilizia da situare al piano terra, piano interrato o piano sottotetto.

E' ammessa l' utilizzazione dei locali interrati esistenti e la formazione di nuovi locali interrati, nel rispetto delle disposizioni date dai tipi di intervento consentiti.

I locali utilizzati per attività non residenziali alla data di adozione del Piano potranno essere destinati a residenza o ad attività non residenziali secondo le prescrizioni date per le singole categorie tipologiche.

1) Unità Edilizie di tipo A1 e A2

In conformità al tipo di intervento prescritto per queste tipologie sono ammesse solo destinazioni d' uso di servizio (per destinazioni di servizio si intendono gli usi 2a, 2b, 2c così come definiti al comma 10) e attrezzature pubbliche o religiose, o altre destinazioni qualora esistenti o se specificato in progetti speciali di cui all'*art.3.6 - Contenuti della disciplina particolareggiata, comma 3.*

Per quanto attiene all' isolato n° 1 - Unità edilizia n° 2 - "Edificio Anagrafe" in considerazione della posizione e delle caratteristiche tipologico-strutturali, in conformità al tipo di intervento prescritto, oltre ad uffici pubblici sono ammesse attività terziarie secondo le seguenti

prescrizioni:

- pubblici esercizi così come definiti dall' art. 1 della L. 25.8.91 n° 287, per una superficie utile non inferiore al 70% della superficie utile totale della unità di intervento.

Nella restante parte del 30% sono ammessi, oltre a pubblici esercizi, i seguenti usi :

- attività commerciali
- uffici privati

2) Unità Edilizie di tipo A3 e B

In conformità al tipo di intervento prescritto è ammessa, oltre la destinazione d' uso residenziale anche quella terziaria e artigianale.

3) Unità Edilizie di tipo D, F1, F2, F3

Sono ammesse tutte le categorie di destinazione d' uso.

Le attività artigianali ammesse dovranno essere compatibili con la residenza, con esclusione quindi delle lavorazioni insalubri.

4) Unità Edilizie di tipo C ed E

Potranno essere consentite le seguenti destinazioni d' uso oltre a quella residenziale:

- Attività commerciali
- Esercizi pubblici
- Uffici privati, studi medici e poliambulatori
- Artigianato, limitatamente al piano terra.

Le attività artigianali dovranno essere compatibili con la residenza, con esclusione quindi delle lavorazioni insalubri o rumorose.

Le altre attività terziarie già presenti alla data di adozione del Piano potranno essere mantenute salvo l'adeguamento al Piano Commerciale.

Le attività commerciali al minuto esistenti potranno in ogni caso incrementare la propria Superficie Utile anche su più piani per adeguarsi ai minimi previsti dal Piano Commerciale ovvero alle prescrizioni del R.U.E in materia di commercio, nel rispetto dei limiti previsti dalle categorie di intervento assegnate alle unità edilizie interessate.

Indipendentemente da quanto disposto per le singole categorie tipologiche è ammessa in ogni tipologia la destinazione d' uso di servizio per organizzazioni ed Enti pubblici o privati legati alla solidarietà sociale (centri antidroga, disabili, immigrati ecc.) e circoli culturali.

C11

Piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata

Il presente Piano individua aree ed immobili da assoggettare a Piano Particolareggiato (P.P.) o Piano di Recupero (P.R.) ai sensi dell'art. 31 della LR 20/2000.

Le prescrizioni e le categorie normative del presente Piano, attribuite anche all'interno dei perimetri di P.P., sono vincolanti rispetto alle ipotesi progettuali dei P.P. e dei P.R. stessi.

Gli elaborati e le modalità per la redazione dei P.P. e dei P.R. sono quelli previsti dalla legislazione vigente.

In assenza di approvazione dello strumento urbanistico preventivo, nelle aree soggette a P.P. sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e quelli di cui al punto 1) del c6 delle presenti norme, nelle aree soggette a P.R. sono ammessi gli interventi previsti dalla Tav. 2C per ogni unità minima di intervento.

Per i P.P. n. 2, n. 3 e n. 4, l'approvazione è subordinata al preventivo parere della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici.

In particolare per i P.P. ed i P.R. individuati nella Tav. 2C valgono le seguenti norme:

P.P. n. 1 – di iniziativa privata

Destinazioni d'uso ammesse: Residenziale, terziaria

Superficie coperta mq 740

Superficie utile lorda totale mq 1.480

V = 5.500 mc

H = 7,50 ml

Aree per urbanizzazione 100 mq/100 mq di SU

P.P. n. 2 – di iniziativa pubblica

Destinazioni d'uso ammesse: servizi ed attrezzature pubbliche, residenziali e terziarie come da norme generali, "purché si escludano in sede attuativa aperture difformi da quelle originali e si conservino le opere edilizie caratterizzanti l'impianto storico quali i muri perimetrali, come il riassetto delle aree cortilive" (atto G.R. 154 del 21/1/94).

P.P. n. 3 di iniziativa pubblica

Restauro e recupero delle antiche mura.

P.P. n. 4 di iniziativa privata

Destinazioni d'uso ammesse: Edifici per il culto e opere parrocchiali
Restauro scientifico del S. Ruffillo.

Risanamento conservativo degli edifici principali con possibilità di ampliamento massimo di mq 150 di SU. L'ampliamento, da realizzare in modi e forme coerenti con l'impianto storico progettato e con le sue aggiunte congruenti, sarà subordinato alla realizzazione di opere di ripulitura delle fronti interne dai corpi aggiunti e precari, e alla demolizione dei corpi definiti incongrui dal Piano. L'ampliamento potrà essere realizzato anche in corpo autonomo.
Sistemazione, restauro e valorizzazione delle aree libere

P.P. n. 5 di iniziativa privata

Destinazioni d'uso ammesse: Opere ospedaliere – riordino e riqualificazione dell'Ospedale e delle opere annesse.

Ampliamento igienico-funzionale entro il limite del 10% della SU esistente. Il P.P. dovrà garantire che l'utilizzo dell'area avvenga nel rispetto e valorizzazione del parco.

P.R. n. 6 di iniziativa privata

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale e terziaria come da norme generali.

Tipi di intervento come da Tav. 2c.

P.R. n. 7 di iniziativa privata

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale e terziaria come da norme generali.

Tipi di intervento come da Tav. 2c.

P.R. n. 8 di iniziativa privata

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale e terziaria come da norme generali.

Tipi di intervento come da Tav. 2c.

P.P. n. 9

Destinazioni d'uso ammesse: servizi ed attrezzature pubbliche.

Riordino e riqualificazione dell'area a verde pubblico attrezzato e parcheggio, con possibilità di ampliamento della struttura esistente fino ad un massimo di mq 100, ad un unico piano ed altezza massima di m 3,00, con intervento di ristrutturazione edilizia A3 (variante adottata con atto C.C. n. 129 ed approvata dalla G.R. con atto n. 2295 del 24/9/96).

C12**Modalità di presentazione dei progetti**

Il rilascio del titolo abilitativi ai sensi della LR 31/2002 è subordinato alla presentazione di un progetto contenente, oltre a quanto espressamente prescritto dal R.U.E, i seguenti elaborati:

a) Per tutte le unità edilizie delle classi tipologiche A, B, C, D, E:

1) stralcio delle tavole di Piano e della scheda di isolato comprendente l'unità di intervento;

2) rilievo dello stato di fatto comprendente: piante di tutti i piani dell'unità edilizia, compresi

copertura e scantinati, in scala 1:50, con indicazione schematica dell'ordito strutturale e dei tipi di pavimentazione interna e degli altri elementi di finitura rilevabili in pianta (gradini, soglie, ecc.).

- 3) rilievo dei prospetti interni ed esterni in scala 1:50, con indicazione delle strutture murarie e delle aperture tamponate riconoscibili, nonché dei materiali di finitura (infissi, ringhiere, ecc.).
 - 4) sezioni longitudinali e trasversali significative in scala 1:50, con specificazione della struttura dei solai, dei soffitti e delle coperture, che illustrino chiaramente le tecnologie costruttive;
 - 5) rilievo del verde in scala 1:50 o 1:100, con indicazione delle essenze e relative dimensioni, rilievo o indicazione di ogni elemento qualificante gli spazi esterni (muri, portoni, pavimentazioni, scale, elementi decorativi, ecc.).
 - 6) rilievo dei particolari architettonici costruttivi e decorativi in scala 1:10 o 1:20 (cornici, cornicioni, stemmi, capitelli, paraste o elementi in ferro e legno), sostituibile con un'accurata documentazione fotografica, nel caso si tratti di elementi soggetti a solo restauro o pulitura;
 - 7) individuazione delle attuali destinazioni d'uso e dei dati metrici relativi allo stato di fatto (superficie e cubatura di ciascun vano);
 - 8) documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti gli spazi esterni, interni e dell'intorno dell'edificio. Le foto dovranno essere presentate nel formato 13 x 18 su album 21 x 31;
 - 9) documentazione storica, ove esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, foto, ecc.
 - 10) rilievo a semplice contorno, in scala 1:50, per unità edilizie di tipo A, comprendente piante, prospetti e sezioni, in cui sia messa in evidenza grafica qualsiasi traccia o elemento architettonico palese o recuperato attraverso uno specifico sondaggio (compatibile con la consistenza statica dell'edificio) onde evidenziare, attraverso una lettura filologica, i vari processi di trasformazione che l'edificio ha subito nel tempo;
 - 11) relazione con le indicazioni dettagliate delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, e con le eventuali precisazioni e verifiche dei tipi e dei gradi di intervento previsti dal Piano;
 - 12) progetto esecutivo di intervento da redigersi sulla base dei rilievi e delle scale di rappresentazione indicate ai punti precedenti. Dovranno essere specificati:
 - il trattamento delle superfici esterne ed interne, le sistemazioni a verde e le destinazioni d'uso previste ai vari piani;
 - le parti murarie da demolire (colorate in giallo) e quelle da costruire (in rosso);
 - le rifiniture murarie esterne, specificando il tipo di intonaco ed il colore, i tipi di infissi, particolari delle coperture, del cornicione, delle gronde, delle ringhiere, dei cancelli, ecc. (elaborati in scala 1:20 o 1:10).
- b) Per tutte le unità edilizie della classe tipologica, oltre agli elaborati di rilievo e di progetto previsti dal R.U.E, è richiesta la specificazione dettagliata dei particolari costruttivi e decorativi di cui ai punti a11 e a12, nonché la descrizione delle destinazioni d'uso attuali e di progetto.

C13 omissis

C14

Le dotazioni territoriali di cui al Capo A-V della LR n. 20/2000 si applicano, secondo quanto disposto dal R.U.E:

1. per il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, che determini un aumento del carico urbanistico;
2. per il ripristino tipologico e la ristrutturazione urbanistica;
3. per gli incrementi di Superficie derivanti dal riutilizzo dei sottotetti, o per l'attuazione dei progetti speciali di cui al primo comma del presente Articolo.

Articolo 3.7 - omissis

Articolo 3.8 - Disposizioni relative agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale

C1

Il presente Piano individua nella Tav. 2b gli edifici di interesse storico-architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al titolo I del Dlgs 42/2004, identificandoli con apposito simbolo e lettera, conferma le destinazioni d'uso attuali tra quelle ammissibili e definisce gli interventi ammissibili come di seguito riportato:

- A – PARROCCHIA DI S. ANDREA DI ROSSANO. Intervento ammissibile: Restauro e risanamento conservativo A2a
- B – CELLETTA DI SANTA ROSA. Intervento ammissibile: Restauro e risanamento conservativo A2b
- C - VILLA GADDI. Intervento ammissibile nella villa: Restauro scientifico A1; intervento ammissibile negli edifici di pertinenza: Restauro e risanamento conservativo A2b
- E – CASTELLETTO LIBERTY. . Intervento ammissibile: Restauro e risanamento conservativo A2b
- F – ASILO E. ROSETTI. Intervento ammissibile: Restauro e risanamento conservativo A2a
- G – TORRE DELL'ACQUEDOTTO. Intervento ammissibile: Restauro e risanamento conservativo A2a
- H – SCUOLA LITTORIA. Intervento ammissibile sul corpo originario: Restauro e risanamento conservativo A2a. Intervento ammissibile sull'ampliamento successivo: Ristrutturazione edilizia coerente con il corpo originario.
- I – VILLA FOSCHINI: Intervento ammissibile: Restauro e risanamento conservativo A2a
- L – VILLA PETRUCCI: Gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti sono mutuati dal previgente P.R.G.
- M – EX MANIFATTURA: Intervento ammissibile: Restauro e risanamento conservativo A2b
- N – PALAZZO PAOLUCCI. Intervento ammissibile nel Palazzo: Restauro scientifico A1; intervento ammissibile negli edifici di pertinenza: Restauro e risanamento conservativo A2b
- O – CHIESA DI SELBAGNONE. Intervento ammissibile nella chiesa: Restauro e risanamento conservativo A2b
- P – VILLINO LIBERTY. Intervento ammissibile: Restauro e risanamento conservativo A2b

C2

Il R.U.E (o il P.O.C.) restituirà nella cartografia di progetto su base catastale gli edifici indicati al precedente comma 1 e ne potrà dettagliare le modalità d'intervento nel rispetto delle prescrizioni del presente Piano anche con successive varianti urbanistiche.

C3

Il P.O.C. può determinare le unità minime di intervento la cui attuazione è subordinata all'elaborazione di un progetto unitario, da attuarsi attraverso un unico intervento edilizio ovvero attraverso un programma di interventi articolato in più fasi.

Articolo 3.9 - Disposizioni relative alla attuazione degli interventi edilizi

C1

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.

C2

La destinazione d'uso in atto nell'immobile o nell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

C3

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:

- f) l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalla disciplina particolareggiata per le parti di U.M.I. non interessate dall'intervento; in particolare

- qualora riguardi parti strutturali non deve aumentare la vulnerabilità sismica dell'intero complesso e/o delle UMI adiacenti;
- g) l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
 - h) l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera U.M.I..

C4

Il titolo abilitativo deve prevedere:

- a) la demolizione delle superfetazioni individuate negli elaborati di Piano 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 piano;

Sono fatti salvi i casi di mutamenti di destinazione d'uso senza opere.

C5

Nel caso di interventi parziali sulla UMI gli obblighi di cui al precedente comma 4, 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.

C6

Sono ammesse le deroghe di cui all'art.12 della L. 64/1974 (Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche).

Articolo 3.10 - Disposizioni per il Piano Operativo Comunale (P.O.C.)

C1

Il P.O.C. può modificare la "disciplina di intervento", per le unità minime dei centri storici e per gli insediamenti del territorio rurale la cui categoria sia: ristrutturazione edilizia, ripristino edilizio, contestualizzazione degli edifici incongrui e ristrutturazione urbanistica; ripristino tipologico limitatamente agli edifici inclusi nella perimetrazione del centro storico.

C2

Le unità edilizie assoggettate dal presente Piano a Restauro e risanamento conservativo di tipo A2b possono essere riclassificate in "Ristrutturazione edilizia A3d solo nel caso di edifici isolati ovvero previa verifica strutturale nei casi di contiguità ad altri edifici.

C3

Tali variazioni non costituiscono variante al P.S.C. e dovranno essere inserite nel P.S.C. quali aggiornamenti del Piano Strutturale.

CAPO 3.B – TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE

Articolo 3.11 – Ambiti urbani consolidati (Articolo A-10 L.R.20/2000) - Articolazione - Destinazioni d'uso – Interventi ammessi

C1

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, vengono classificati nei seguenti sub-ambiti:

A10.0 Sub ambiti incongrui da trasferire. Consistono in aree incongrue per funzioni insediate o edificate in contesti critici nei quali appare opportuno favorire la delocalizzazione dell'insediamento.

A10.1 Residenza integrata con giardino e parco privato: gli edifici isolati caratterizzati dalla presenza di parchi e giardini di pertinenza che realizzano un insieme che si stima non suscettibile di modifiche a detrimento delle componenti verdi.

A10.2 Sub ambiti di completamento. Comprendono aree totalmente o parzialmente urbanizzate a media densità edilizia adeguatamente infrastrutturate in cui si prevede il completamento del tessuto edilizio esistente.

A10.3 Sub ambiti di riarticolazione urbana. Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, da riorganizzare per l'organico completamento dei tessuti urbani, provvedendo l'insediamento relativo delle dotazioni di standard (P e U) di pertinenza e/o integrazione del contesto di inserimento.

A10.4 Sub ambiti di strutturazione territoriale. Comprendono le aree parzialmente urbanizzate a bassa densità edilizia che costituiscono occasione per completare la trama infrastrutturale e dei servizi alla collettività attraverso ricuciture dei tessuti edilizi con funzioni prevalentemente residenziali. Gli interventi, definiti in apposite schede di R.U.E, vengono attuati con il P.O.C. e si realizzano con permesso di costruire convenzionato; il rilascio dell'abitabilità è subordinato alla realizzazione ed al collaudo dell'opera pubblica da realizzare da parte del privato.

A10.5.1 Sub ambiti oggetto di P.U.A. attuati o in corso di attuazione nel precedente P.R.G.. Comprendono due distinte tipologie: A10.5.A Comparti soggetti a P.U.A. attuati o in corso di attuazione A10.5.B Piani di edilizia economica e popolare PEEP attuati o in corso di attuazione

A10.5.2 Sub ambiti oggetto di P.U.A. non ancora attuati nel precedente P.R.G.: nella fattispecie riconducibile a Comparti ricadenti in P.U.A. confermati come previsione dal P.S.C. ma ancora da porre in attuazione.

A10.6 Parco urbano di progetto: comprendono le aree destinate all'ampliamento del parco Urbano e soggette a P.U.A..

A10.7 Verde privato: sono porzioni urbane a destinazione residenziale connotate da un qualificato verde pertinenziale che si intende tutelare, "congelando" la volumetria realizzabile all'esistente.

C2

Nei subambiti consolidati, ad esclusione del subambito A10.0, sono ammessi i seguenti tipi d'uso, salvo diverse prescrizioni riportate nelle schede di comparto.

Gruppo di Funzioni n. 1;

Gruppo di Funzioni n. 3 – U5, U10, U11, U12, U14;

Gruppo di Funzioni n. 4 – eccettuati gli usi U17, U18, U25;
 Gruppo di Funzioni n. 7 – U40;
 Gruppo di Funzioni n. 8 – U47, U48, U49, U52, U55, U56;

C3

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

Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente Articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina del presente Piano.

Nelle Unità edilizie è sempre possibile operare il cambio di destinazione d'uso alle condizioni definite dal comma 7 del presente articolo per le destinazioni:

- U 3 Attività terziarie specializzate.
- U 17 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano

C4

In tutte le sottozone, ad esclusione del subambito A10.0, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- | | | |
|----|---|---|
| MO | = | Manutenzione Ordinaria |
| MS | = | Manutenzione Straordinaria |
| RC | = | Restauro e Risanamento conservativo |
| D | = | Demolizione |
| DR | = | Demolizione e Ricostruzione |
| RE | = | Ristrutturazione Edilizia |
| AM | = | Ampliamento in aderenza o sopraelevazione |
| 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. In questi casi sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con distanza dalle strade (Ds) pari a quella prevalente.

In tutti i sub ambiti consolidati A10 eccettuato il sub-ambito A10.0 la costruzione di nuovi fabbricati è consentito solo qualora sia presente viabilità di accesso pubblica o privata di uso pubblico con caratteristiche dimensionali minime definite dal Codice della Strada. Qualora non vi siano le condizioni di accessibilità precedentemente definite è consentito solo l'ampliamento in continuità dei fabbricati esistenti ovvero un nuovo corpo di fabbrica unico previa demolizione e ricostruzione con ampliamento.

C5

Negli ambiti del territorio consolidato e negli ambiti di trasformazione e riqualificazione, negli edifici con più di tre alloggi, la superficie degli alloggi ricavabili con interventi di CD e RE (per edifici realizzati dopo il 05/07/1975 - data di entrata in vigore del DM in materia di requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione) e con interventi di DR e NC, deve essere uguale o superiore a 58 mq di S.U. netta.

Misure inferiori fino a un minimo di 38 mq di S.U. netta per alloggio sono ammesse per una soglia massima di un terzo del totale degli alloggi previsti nel fabbricato⁴. Sono esclusi dalla presente

⁴ Così calcolato: il n. degli alloggi diviso 3 arrotondando all'unità superiore se il decimale è maggiore o uguale a 5.

Es. 7 alloggi → 7 : 3 = 2,33 → 2 alloggi inferiori a 58mq;

8 alloggi → 8 : 3 = 2,66 → 3 alloggi inferiori a 58mq

norma gli alloggi ERP o di edilizia convenzionata, nonché gli alloggi con particolari funzioni sociali (es. residenze per anziani, studenti ecc..).

Ad esclusione degli edifici vincolati dalla Soprintendenza e di quelli compresi nel perimetro del Centro storico, non sono comunque ammessi alloggi di S.U. netta inferiore a 38 mq.

C6

Negli edifici a destinazione residenziale, in tutti i sub ambiti consolidati A10, eccettuato il sub ambito A10.0, è consentito, ai sensi della Legge Regionale 06/04/1998 n. 11, 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 2,70 per i locali adibiti ad abitazione, e di m 2,40 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m 1,80 per la superficie utile relativa;
- il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16.

Gli interventi edilizi 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 del reperimento delle dotazioni a parcheggio pubblico ovvero della loro monetizzazione nei casi ammessi.

C7

La percentuale di destinazione d'uso non residenziale può essere aumentata rispetto a quella prevista nelle norme di sub ambito limitatamente agli Usi U3, U15 purché sia verificata complessivamente l'eventuale incremento di carico urbanistico e l'intervento preveda dotazioni di parcheggio e viarie adeguate a tali variazioni. Nell'impossibilità di reperire tali dotazioni si procederà alla monetizzazione secondo i parametri di cui *all'art.2.20- Monetizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico*

C8

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.

C9

In caso di edifici con destinazione d'uso, alla data di adozione del P.S.C. (28/10/05), artigianale/produttiva non compatibile con il contesto residenziale, è ammesso il cambio d'uso in residenza per il 50% delle superfici autorizzate (così calcolate: mc di volume concessionato diviso 3 mt di altezza virtuale) con interventi di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione edilizia, ovvero in alternativa il cambio d'uso in residenza con interventi di demolizione e ricostruzione applicando un indice fondiario pari allo 0,50 ed i parametri edilizi stabiliti per i sub ambiti di completamento A10.2.

Qualora nel fabbricato siano compresenti funzioni residenziali con funzioni produttive, la residenza viene computata al 100% della SUL autorizzata. Sono esclusi dal cambio d'uso tettoie e manufatti precari. Nel caso in cui gli interventi edilizi vengano realizzati con i principi di bioarchitettura contenuti nell'*Allegato I – Schede per la bioarchitettura* al presente R.U.E, fino a raggiungere almeno il 40% di scomputo di oneri U2, ed a condizione che il lotto consenta il rispetto di tutti i parametri stabiliti per i sub ambiti di completamento A10.2, si applica un aumento del 10% della SUL realizzabile fino ad un indice di 0,55 mq/mq

C10

Eventuali sub-ambiti di completamento esterni al perimetro del Territorio Urbanizzato si attuano tramite permesso di costruire convenzionato anche con atto unilaterale d'obbligo per garantire:

- la cessione ovvero l'uso pubblico e la realizzazione per la parte in proprietà a cura del richiedente della viabilità d'accesso con le caratteristiche e le dimensioni delle strade pubbliche comprensive di marciapiedi su almeno un lato e illuminazione da realizzare a cura del richiedente;
- la cessione gratuita e realizzazione a cura del richiedente di aree per standard di parcheggio pubblico con le prescrizioni fornite dall'Ufficio tecnico;
- la realizzazione a cura del richiedente degli impianti tecnologici e delle reti necessari a garantire alle costruzioni i servizi di energia elettrica, gas, acqua e fognatura (bianca e nera).

C11***Città Artusiana***

All'interno del perimetro della Città Artusiana, come individuato nelle tavole P1 e P2 di R.U.E. valgono le seguenti particolari disposizioni:

a) il cambio d'uso e l'ampliamento per attività di ristorazione ed enoteca (U10.1) può essere autorizzato anche qualora sia dimostrata l'impossibilità a realizzare e cedere le dotazioni di parcheggio pubblico relative, previa monetizzazione delle dotazioni di parcheggio.

b) all'interno del perimetro della Città Artusiana è ammesso l'ampliamento una tantum dei fabbricati esistenti per funzioni artigianali e commerciali di preparazione, somministrazione e commercializzazione di cibi e bevande, fino a un massimo di 30 mq e reperimento delle dotazioni a parcheggio pubblico necessarie anche con le modalità di cui al precedente punto a).

c) Nelle attività di ristorazione ed enoteche (usi U10.1) allestite in edifici per i quali siano ammessi gli usi citati, non sono conteggiate nella SUL le superfici dei soppalchi strutturali smontabili, realizzati con struttura portante indipendente da quella originaria. I locali soppalcati non devono recare pregiudizio alle altezze minime e ai requisiti igienico sanitari dei locali e devono rispettare essi stessi i requisiti igienico sanitari. A garanzia dello smontaggio del soppalco in caso di cambio d'uso, vanno allegati al titolo abilitativo (D.I.A.) atto unilaterale d'obbligo e adeguata garanzia fidejussoria.

Sub – ambiti A10.0 Incongrui da trasferire**Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere**

Sono zone a prevalente destinazione residenziale di cui è stata valutata l'incongruenza con gli assetti territoriali o il rischio potenziale per la salute umana, e che perciò vengono assoggettate ad interventi di rilocalizzazione delle funzioni ospitate, con contestuale demolizione dei contenitori edilizi.

Usi e categorie d'intervento ammessi

Fino alla delocalizzazione è ammesso l'uso esistente ovvero il cambio d'uso a deposito.

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Demolizione senza ricostruzione.

Ricostruzione con trasferimento di volumi

Il P.O.C. individuerà l'area in cui potrà essere trasferito il doppio del volume lordo esistente calcolato fuori ed entro terra e ne disciplinerà gli usi consentiti.

Nel caso dei sub ambiti A10.0 il trasferimento della SUL, documentabile sulla base dell'ultima pratica edilizia approvata ed eseguita, avviene in altro comparto avente destinazione residenziale in misura pari al 200%.

Sub - ambiti A10.1 - Residenza con giardino e parco privato:

<p>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</p> <p>Sono residenze di pregio corredate da qualificati spazi a verde privato (giardini e parchi) che si intendono preservare nella loro integrità quali elementi urbani capaci di arricchire il contesto.</p>
<p>Usi e categorie d'intervento ammessi</p> <p>Sul patrimonio edilizio esistente sono possibili interventi di:</p> <p><i>MO</i> = <i>Manutenzione Ordinaria</i> <i>MS</i> = <i>Manutenzione Straordinaria</i> <i>RC</i> = <i>Restauro e Risanamento conservativo</i> <i>RE</i> = <i>Ristrutturazione Edilizia con demolizione e fedele ricostruzione</i></p> <p>In tale zona sono anche ammesse, qualora già esistenti, attività di floricoltura e allevamento intensivo di piante in vivai e serre. Non sono ammesse nuove costruzioni.</p>
<p>Indici e parametri edilizi</p> <p>E' ammesso l'ampliamento una tantum degli edifici esistenti ad uso abitativo fino a 70 mq di SUL purché l'ampliamento non contrasti con il fabbricato originario. L'UT per esprimersi sulla ammissibilità dell'intervento di ampliamento potrà avvalersi della CQAP. E' ammessa l'installazione di elementi di arredo e di manufatti accessori purché di natura tale da non produrre incrementi della SUL e con caratteristiche costruttive da concordare con l'UT .</p>
<p>Condizioni e limiti agli interventi</p> <p>In tutta la zona dovranno essere mantenute ed adeguatamente potenziate le alberature esistenti anche nel rispetto dei criteri stabiliti all'<i>Allegato H-Disposizioni per il verde</i>. L'ampliamento è condizionato all'impianto di 1 pianta ogni 10 mq di SUL aggiunta.</p>

Sub - ambiti A10.2 di completamento

Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere	
I sub-ambiti comprendono aree totalmente o parzialmente urbanizzate a media densità edilizia adeguatamente infrastrutturate la cui potenzialità edificatoria si stima non completamente raggiunta in cui si prevede il completamento del tessuto edilizio esistente come sua organica prosecuzione e l'eventuale reperimento di spazi verdi, parcheggi e servizi pubblici.	
Usi e categorie d'intervento ammessi	
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
RU	= Ristrutturazione Urbanistica
CD	= Cambio di destinazione d'uso
Indici e parametri edilizi	
Gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ristrutturazione Edilizia sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:	
UF max	0,45 mq/mq derogabili a 0,50 mq/mq in applicazione del Regolamento sulla Bioarchitettura e il risparmio energetico con le modalità e i requisiti minimi prescritti nel medesimo Regolamento
SC max	50% della SF o = SC preesistente se superiore solo in caso di fedele ricostruzione
H max delle fronti	9,50 mt nei tessuti consolidati; 8,50 nelle aree limitrofe alle zone rurali e in via Di Vittorio derogabili a 9,00 previo parere favorevole CQAP di inserimento paesaggistico rispetto al contesto
Numero massimo dei piani abitabili fuori terra	3
Distanza minima dai confini di proprietà	m 5,00 – per edifici esistenti costruiti a distanza inferiore di 5 mt dai confini, gli ampliamenti e sopraelevazioni possono essere realizzati alla stessa distanza di quelli esistenti e comunque non inferiore a 3 mt con le prescrizioni di cui all'art. (deroga alle distanze)
Distanza minima tra pareti finestrate di edifici	m 10,00
Distanza minima dalle strade	m 5,00 dal filo stradale per edifici esistenti costruiti a distanza inferiore di 5 mt dai confini, gli ampliamenti e sopraelevazioni possono essere realizzati alla stessa

	distanza di quelli esistenti e comunque non inferiore a 3 mt. con le prescrizioni di cui all'art. (deroga alle distanze)
Superficie permeabile	Ai sensi art.2.21 - Verde pubblico e privato
Visuale libera (rispetto ai confini)	non inferiore a 0,5
Negli interventi di RE e DR viene fatta salva la superficie utile lorda autorizzata, anche se superiore alla capacità edificatoria ammissibile dalle presenti norme.	
Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle dotazioni previste dalle presenti norme e dei seguenti limiti: UF: 0,45 mq/mq SC = 50% DC = DS = ml 5.00 H max = 9,50 ovvero 10,50 previo parere favorevole CQAP di inserimento paesaggistico rispetto al contesto P = 3 piani abitabili I = 1 (per fabbricati che si fronteggiano per più di 12 ml)	
Dotazioni	
Gli interventi di NC, ampliamento, Demolizione e ricostruzione, Ristrutturazione edilizia e Risanamento conservativo con aumento di u.i. devono garantire le seguenti dotazioni:	
Parcheggi privati PPR :	vedi scheda 2.17
Parcheggi pubblici PPU	20 mq ogni 100 mq di SUL
Verde privato (superficie permeabile)	40% della superficie scoperta ed una pianta ogni 20mq di superficie permeabile di cui la metà ad alto fusto.
Condizioni e limiti agli interventi	
I fabbricati costruiti nel periodo prebellico che presentino caratteri morfologici tipici dell'epoca non possono essere oggetto di sostituzione edilizia ma di ripristino tipologico anche con ampliamento sul retro se compatibile con il fabbricato esistente.	
I tipi edilizi aggregati "a cortina" non possono essere sostituiti da edifici isolati, ma devono essere soggetti a risanamento conservativo, ripristino tipologico, RE con demolizione e fedele ricostruzione con eliminazione dei balconi e dei corpi aggettanti sul fronte principale. L'eventuale ampliamento è consentito sul retro, o sul fronte per ricreare l'allineamento principale. Non sono ammesse modifiche alle altezze se non per allineamento delle linee di gronda e di colmo. Vanno sostituiti sistemi di oscuramento avvolgibili con persiane, infissi non metallici, nessun rivestimento sulle facciate ma rifinitura a intonaco con colore da concordare con l'UT.	
Nei casi di demolizione con ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione edilizia e urbanistica, l'intervento edilizio dovrà essere realizzato nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo Titolo IV. Negli interventi di mutamento d'uso che comportino aumento del carico urbanistico, di demolizione con ricostruzione è richiesto il reperimento, ovvero la monetizzazione nei casi previsti, di uno standard di parcheggio pubblico per ogni intervento non inferiore a 10 mq ogni 100 mq di SUL.	
Per le attività produttive esistenti non compatibili al contesto residenziale si applica l'Art.3.11 – <i>Ambiti urbani consolidati (Articolo A-10 L.R.20/2000) - Articolazione - Destinazioni d'uso – Interventi ammessi, comma 9</i>	

Sub - ambiti A10.3 di riarticolazione urbana

Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere																												
<p>I sub-ambiti di riarticolazione urbana sono aree la cui partizione particellare minuta e la cui edificazione prevalentemente a confine ne determina la caratteristica tipologico-ambientale cosiddetta "di borgata", e/o li propone come nodi problematici della trama urbana. Tale zona è caratterizzata, in generale, da assenza di servizi al piano terra e da indici di fabbricazione fondiari elevati nonché da una cospicua presenza umana per la quale si rende necessaria la riorganizzazione dei lotti, delle strutture viabili al contorno e/o per la dotazione delle aree pubbliche. Comprende inoltre aree e fabbricati incongrui rispetto al tessuto edilizio esistente, per i quali si prevede la ricomposizione dell'assetto planivolumetrico e l'adeguamento delle destinazioni d'uso a quelle di zona.</p>																												
Usi e categorie d'intervento ammessi																												
<p>Le destinazioni d'uso ammesse oltre a quelle elencate ai commi 2 e 3 del presente Articolo sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - U8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento (non sul fronte strada) - U13 Artigianato dei servizi agli automezzi nella misura massima del 20% della superficie utile complessiva dell'intervento - U41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù 																												
<p>Sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:</p> <table> <tr> <td><i>AM</i></td> <td>=</td> <td><i>Ampliamento previa valutazione della CQAP</i></td> </tr> <tr> <td><i>RI</i></td> <td>=</td> <td><i>Ricostruzione</i></td> </tr> <tr> <td><i>D</i></td> <td>=</td> <td><i>Demolizione</i></td> </tr> <tr> <td><i>MO</i></td> <td>=</td> <td><i>Manutenzione Ordinaria</i></td> </tr> <tr> <td><i>MS</i></td> <td>=</td> <td><i>Manutenzione Straordinaria</i></td> </tr> <tr> <td><i>RC</i></td> <td>=</td> <td><i>Restauro e Risanamento conservativo di tipo B</i></td> </tr> <tr> <td><i>RT</i></td> <td>=</td> <td><i>Ripristino tipologico</i></td> </tr> <tr> <td><i>RE</i></td> <td>=</td> <td><i>Ristrutturazione Edilizia con demolizione e fedele ricostruzione</i></td> </tr> <tr> <td><i>CD</i></td> <td>=</td> <td><i>Cambio di destinazione d'uso</i></td> </tr> </table>		<i>AM</i>	=	<i>Ampliamento previa valutazione della CQAP</i>	<i>RI</i>	=	<i>Ricostruzione</i>	<i>D</i>	=	<i>Demolizione</i>	<i>MO</i>	=	<i>Manutenzione Ordinaria</i>	<i>MS</i>	=	<i>Manutenzione Straordinaria</i>	<i>RC</i>	=	<i>Restauro e Risanamento conservativo di tipo B</i>	<i>RT</i>	=	<i>Ripristino tipologico</i>	<i>RE</i>	=	<i>Ristrutturazione Edilizia con demolizione e fedele ricostruzione</i>	<i>CD</i>	=	<i>Cambio di destinazione d'uso</i>
<i>AM</i>	=	<i>Ampliamento previa valutazione della CQAP</i>																										
<i>RI</i>	=	<i>Ricostruzione</i>																										
<i>D</i>	=	<i>Demolizione</i>																										
<i>MO</i>	=	<i>Manutenzione Ordinaria</i>																										
<i>MS</i>	=	<i>Manutenzione Straordinaria</i>																										
<i>RC</i>	=	<i>Restauro e Risanamento conservativo di tipo B</i>																										
<i>RT</i>	=	<i>Ripristino tipologico</i>																										
<i>RE</i>	=	<i>Ristrutturazione Edilizia con demolizione e fedele ricostruzione</i>																										
<i>CD</i>	=	<i>Cambio di destinazione d'uso</i>																										
Indici e parametri edilizi																												
<p>Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previa approvazione di un P.U.A. di iniziativa pubblica che riportano caso per caso i parametri edilizi da rispettare e le dotazioni territoriali da realizzare, anche attraverso la previsione di un carico insediativo non superiori del 10% rispetto all'esistente,</p> <p>Fino all'approvazione del P.U.A. di iniziativa pubblica sono ammessi, nel rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice civile e dal DM 1444/1968 di 3 mt dai fabbricati e di 10 mt tra pareti finestrate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi di cambio d'uso dei locali; - ampliamenti non superiori al 10% del volume fuori terra del fabbricato per soli fini di adeguamento igienico-sanitario; - modifiche alle altezze dei locali e dei fabbricati non superiori a 30 cm per motivi di adeguamento strutturale. 																												
Condizioni e limiti agli interventi																												

I tipi edilizi aggregati "a cortina" non possono essere sostituiti da edifici isolati, ma devono essere soggetti a risanamento conservativo, ripristino tipologico, RE con demolizione e fedele ricostruzione con eliminazione dei balconi e dei corpi aggettanti sul fronte principale. L'eventuale ampliamento è consentito sul retro, o sul fronte per ricreare l'allineamento principale. Non sono ammesse modifiche alle altezze se non per allineamento delle linee di gronda e di colmo. Vanno sostituiti sistemi di oscuramento avvolgibili con persiane, infissi non metallici, nessun rivestimento sulle facciate ma rifinitura a intonaco con colore da concordare con l'UT.

Non possono essere realizzati recinzioni, pergolati, tettoie all'interno di eventuali corti comuni, ma solo in corti private. Ogni richiesta di titolo abilitativi deve comprendere il progetto di risanamento delle aree libere e la demolizione dei manufatti precari non regolarmente autorizzati.

Sub - ambiti A10.4.1 di strutturazione territoriale - SCHEDE Comparti di strutturazione territoriale di R.U.E.

Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere	
<p>I sub-ambiti A10.4 comprendono le aree parzialmente urbanizzate a bassa densità edilizia, o le partizioni territoriali inserite nella trama urbana o immediatamente contigue ad essa che si prestano a supportare processi di ricucitura funzionale a prevalente destinazione residenziale, con il reperimento di spazi verdi, parcheggi, servizi pubblici e completamenti dell'articolazione viaria.</p> <p>Sono pertanto ammissibili dal presente R.U.E. gli interventi che rientrano nel perimetro del territorio consolidato definito dal P.S.C. con gli aggiustamenti conseguenti al passaggio di scala di rappresentazione cartografica e alla verifica della cartografia catastale.</p>	
Usi e categorie d'intervento ammessi	
<p>Le destinazioni d'uso ammesse oltre a quelle elencate ai commi 2 e 3 del presente Articolo sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - U8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso 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 - U41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù <p>Sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:</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>	
Indici e parametri edilizi	
<p>Gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri edilizi di seguito riportati, la SUL max e gli standard minimi sono riportati nella scheda d'ambito</p>	
SC max	50% della SF
H max dei fronti dell'edificio	9,50 ml se limitrofi ad ambiti consolidati- 8,50 se limitrofi a zone rurali
Numero massimo dei piani abitabili fuori terra ad esclusione dei sottotetti	3 salvo indicazioni specifiche diverse della Scheda
Distanza minima dalle strade	m 5,00 dal filo stradale
Distanza minima tra pareti finestrate di edifici	Mt. 10,00
SP	Ai sensi art. 2.21 - Verde pubblico e privato
Visuale libera (rispetto ai confini)	non inferiore a 0,5
Condizioni e limiti agli interventi	

Le dotazioni di opere pubbliche extrastandard da cedere al Comune e da realizzare e/o monetizzare, vengono stabilite all'interno delle schede stesse ovvero in sede di P.O.C. nel Piano triennale delle Opere pubbliche qualora riguardino opere puntuali di rilievo strategico per la comunità non frazionabili in interventi di piccole dimensioni.

Gli interventi devono essere realizzati con permesso di costruire convenzionato ed il rilascio dell'abitabilità è subordinato alla realizzazione ed al collaudo dell'opera pubblica qualora sia da realizzare da parte del privato.

Per ogni area o intervento programmato vengono definite nelle Schede d'attuazione lo schema progettuale di massima che dovrà essere seguito nello sviluppo della progettazione esecutiva, le superfici utili lorde, le destinazioni d'uso ammesse e le prescrizioni atte a raggiungere gli obiettivi stabiliti per quella specifica area strategica, nonché gli obiettivi e le opzioni per gli interventi propositivi, nonché l'entità e tipologia degli standard e/o la loro monetizzazione parziale o anche totale.

Le diverse quantità stabilite nelle Schede di attuazione s'intendono prescrittive relativamente a quelle riferite alla Superficie Utile Lorda **S.U.L.**, e approssimate tutte le altre. Per queste ultime, una volta stabilita l'effettiva superficie territoriale ST del comparto, valgono le relative %, fatta eguale a 100% la superficie territoriale.

Qualora vengano realizzate opere pubbliche di infrastrutturazione primaria e secondaria, verranno scomutate le quote di oneri primari e secondari rispetto alla quantità effettivamente realizzata ai sensi del capo 2.E

Modifiche ammissibili

La rappresentazione cartografica delle dotazioni standard e a verde privato all'interno del perimetro delle schede A10.4 è indicativa e può essere modificata in sede di presentazione di Permesso di Costruire convenzionato, fermo restando la cessione e realizzazione delle dotazioni standard riportate nella scheda relativa in misura non inferiore a quanto definito nella scheda e lasciando invariati tutti gli altri parametri edilizi. E' inoltre ammissibile una variazione nella localizzazione delle strade di progetto rispetto alla previsione della scheda al fine di coordinarsi con i nuovi ambiti di trasformazione ovvero qualora verifiche della rete tecnologica, o particolari condizioni morfologiche dei suoli o presenza di elementi ostativi costituiscano evidente motivazione per tali modifiche, previa deliberazione di Consiglio Comunale.

Sub - ambiti A10.4.2 di strutturazione territoriale - SCHEDE Comparti di strutturazione territoriale da attuare con il P.O.C.

Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere	
I sub-ambiti A10.4.2 comprendono specifiche partizioni territoriali in prossimità alla trama urbana o in collocazioni territoriali di particolare valore, per cui si configurano come capisaldi significativi per l'organizzazione territoriale. Il potenziale edificatorio di tali ambiti A.10.4.2 attinge dal dimensionamento di P.S.C. proprio degli ambiti di espansione residenziale.	
Usi e categorie d'intervento ammessi	
Le destinazioni d'uso ammesse oltre a quelle elencate ai commi 2 e 3 del presente Articolo sono:	
– U8	Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso 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
– U41	Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
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
Indici e parametri edilizi	
Gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri edilizi di seguito riportati, la SUL max e gli standard minimi sono riportati nella scheda d'ambito	
SC max	50% della SF
H max dei fronti dell'edificio	9,50 ml se limitrofi ad ambiti consolidati– 8,50 se limitrofi a zone rurali
Numero massimo dei piani abitabili fuori terra ad esclusione dei sottotetti	3 salvo indicazioni specifiche diverse della Scheda
Distanza minima dalle strade	m .5,00 dal filo stradale
Distanza minima tra pareti finestrate di edifici	Mt. 10,00
SP	Ai sensi art. 2.21 - Verde pubblico e privato
Visuale libera (rispetto ai confini)	non inferiore a 0,5
Condizioni e limiti agli interventi	

Le dotazioni di opere pubbliche extrastandard da cedere al Comune e da realizzare e/o monetizzare, vengono stabilite in apposita convenzione che precede e si associa all'adozione in sede di P.O.C. delle schede.

Gli interventi devono essere realizzati con permesso di costruire convenzionato ed il rilascio dell'abitabilità è subordinato alla realizzazione ed al collaudo dell'eventuale opera pubblica da realizzare da parte del privato.

Per ogni area o intervento programmato vengono definite nelle Schede d'attuazione lo schema progettuale di massima che dovrà essere seguito nello sviluppo della progettazione esecutiva, le superfici utili lorde, le destinazioni d'uso ammesse e le prescrizioni atte a raggiungere gli obiettivi stabiliti per quella specifica area strategica, gli obiettivi e le opzioni per gli interventi propositivi, nonché l'entità e tipologia degli standard e/o la loro monetizzazione parziale o anche totale.

Le diverse quantità stabilite nelle Schede di attuazione s'intendono prescrittive relativamente a quelle riferite alla Superficie Utile Lorda **S.U.L.**, e approssimate tutte le altre. Per queste ultime, una volta stabilita l'effettiva superficie territoriale ST del comparto, valgono le relative %, fatta eguale a 100% la superficie territoriale.

Ambito A10.5.1 – Espansione residenziale – P.U.A. in corso di attuazione

<i>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</i>
I sub-ambiti A10.5.1 comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali soggette a P.U.A. o piani di lottizzazione, già attuati o in corso di attuazione per i quali risulta ancora vigente la convenzione relativa alla data di adozione del R.U.E ovvero risultano lotti non ancora edificati. Le NTA del P.U.A. valgono sino allo scadere del P.O.C. nel cui ambito temporale si esaurisce detta convenzione ovvero per i P.U.A. con convenzioni già scadute sino allo scadere del primo P.O.C.
<i>Usi e categorie d'intervento ammessi</i>
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 in sede di P.O.C. a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni delle superfici a standard e della superficie permeabile complessiva.
<i>Condizioni e limiti agli interventi</i>
Eventuali condizioni e limiti agli interventi sono riportati nelle schede di P.O.C. relative ai singoli comparti. Sono ammesse Varianti non sostanziali ai PUA già approvati con la procedura semplificata di cui all' art. 1.3 comma 5.

Ambito A10.5.2 - Espansione residenziale – P.U.A. non attuati ma confermati**Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere**

I sub-ambiti A10.5.2 comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali soggette a P.U.A. o piani di lottizzazione, non ancora attuati ma confermati dal P.S.C. per la cui redazione può essere tenuto a riferimento il precedente P.R.G., ovvero essere integrate modifiche normative introdotte dal presente R.U.E e dal P.O.C..

Le NTA relative valgono sino allo scadere del P.O.C. nel cui ambito temporale si esaurisce detta convenzione.

Usi e categorie d'intervento ammessi

Per i comparti non ancora attuati, fino alla data di scadenza della convenzione (esistente o ancora da sottoscrivere) 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.

I parametri desunti dal P.R.G. previgente sono riportati anche nelle schede relative ai singoli P.U.A. in appendice alle presenti Norme.

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 delle superfici a standard e della superficie permeabile complessiva.

Condizioni e limiti agli interventi

Eventuali condizioni e limiti agli interventi sono riportati nelle schede relative ai singoli comparti redatte in sede di P.O.C..

In tutti i P.U.A. confermati ma da attuare le dotazioni minime di standard sono quelle definite dal previgente P.R.G.. L'eventuale rappresentazione cartografica delle dotazioni standard all'interno del perimetro del Comparto è indicativa e può essere modificata in sede di presentazione di P.U.A. fermo restando la cessione e realizzazione delle dotazioni standard come rappresentati all'interno del perimetro del comparto e comunque in misura non inferiore agli standard di legge.

I proprietari di almeno il 75% di aree accorpate di un appezzamento soggetto a P.U.A. possono procedere alla redazione e presentazione del P.U.A. esteso all'intero comparto; i proprietari della restante parte, ai quali devono essere garantiti i diritti edificatori acquisiti, dovranno attenersi alle modalità stabilite dal P.U.A. approvato.

I proprietari di edifici esistenti in aree interne ad un P.U.A. possono richiederne lo stralcio dal P.U.A. stesso – congiuntamente ai proprietari di tutti i terreni compresi nel perimetro di P.U.A. - per essere trasformati con interventi di RS e RE con un'area di pertinenza non superiore alla somma delle aree coperte aumentata di mq 1000, purché la permanenza di tali preesistenze non pregiudichi l'attuazione del P.U.A..

In tal caso la possibilità edificatoria relativa all'area stralciata s'intende ridistribuita, in proporzione, sulle restanti aree. Le modifiche ai perimetri di PUA possono essere effettuati mediante Variante Urbanistica di rettifica del perimetro del Piano particolareggiato.

Sono ammesse Varianti non sostanziali ai PUA già approvati con la procedura semplificata di cui all' art. 1.3 comma 5.

Ambito A10.6 – Parco urbano di progetto

<p>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</p> <p>I sub-ambiti A10.6 comprendono le aree destinate all'ampliamento del parco Urbano e soggette a P.U.A..</p>
<p>Usi e categorie d'intervento ammessi</p> <p>Tali aree si attuano nel P.O.C. tramite P.U.A. di iniziativa pubblica o privata nel quale sono ammessi tutti i tipi di intervento nel rispetto dei limiti, delle prescrizioni, dei parametri urbanistici contenuti nel P.R.G. previgente (SF=17% della ST; UF= 0,53 mq/mq). L'intervento può essere sottoposto a varianti a condizione che esse non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni delle superfici a standard e della superficie permeabile complessiva. Le modalità di calcolo della SUL e degli altri parametri edilizi dovranno rispettare le NTA del presente R.U.E..</p> <p>Il P.O.C. indica la sistemazione urbanistica delineando le principali scelte per gli accessi e la viabilità, l'impostazione planivolumetrica nei suoi rapporti fra le strutture collettive sul territorio ed individua le aree edificabili a destinazione privata.</p>
<p>Condizioni e limiti agli interventi</p> <p>Eventuali condizioni e limiti agli interventi sono riportati nelle schede relative ai singoli comparti redatte in sede di P.O.C..</p> <p>L'eventuale rappresentazione cartografica delle dotazioni standard all'interno del perimetro del Comparto è indicativa e può essere modificata in sede di presentazione di P.U.A. fermo restando la cessione delle aree a parco e la realizzazione delle dotazioni standard come rappresentati all'interno del perimetro del comparto e comunque in misura non inferiore agli standard di legge.</p> <p>I proprietari di almeno il 75% di aree accorpate di un appezzamento soggetto a P.U.A. possono procedere alla redazione e presentazione del P.U.A. esteso all'intero comparto; i proprietari della restante parte dovranno attenersi alle modalità stabilite dal P.U.A. approvato.</p> <p>I proprietari di edifici esistenti in aree interne ad un P.U.A. possono richiederne lo stralcio dal P.U.A. stesso alle condizioni definite all'art. 3.2, Comma 2, punto 2.</p> <p>Sono ammesse Varianti non sostanziali ai PUA già approvati con la procedura semplificata di cui all' art. 1.3 comma 5.</p>

Sub - ambiti A10.7 Verde privato

<i>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</i>
Sono destinati a verde privato e consistono in porzioni degli ambiti consolidati non edificate e non edificabili in relazione 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 sono destinate al mantenimento o alla formazione di aree verdi, o attrezzature di svago o sport a carattere privato.
<i>Usi e categorie d'intervento ammessi</i>
Sul patrimonio edilizio esistente sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. In tale zona sono anche ammesse, qualora già esistenti, attività di floricoltura e allevamento intensivo di piante in vivai e serre.
<i>Indici e parametri edilizi</i>
-
<i>Condizioni e limiti agli interventi</i>
-

Articolo 3.12 - Ambiti urbani da riqualificare (Articolo A-11 L.R.20/2000)**C1**

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 in caso di uso attuale compatibile con gli usi previsti nella Scheda d'ambito del P.S.C.
CD	=	Cambio di destinazione d'uso con usi compatibili con le previsioni della Scheda d'ambito del P.S.C.

C2

Nei P.U.A. di attuazione degli ambiti da riqualificare, l'altezza massima dei fabbricati residenziali è di 10,50 mt; nei fabbricati ad uso commerciale e direzionale l'altezza massima può raggiungere i 15 mt purché tali edifici siano preferibilmente progettati con tipologia a torre riconoscibile, isolata, con volumi puri, senza rilievi nè corpi aggettanti. In sede di predisposizione di P.U.A. devono essere assunte le norme morfologiche riportate al titolo IV delle presenti norme. Il P.O.C. può ulteriormente specificare le disposizioni contenute nelle presenti NTA, ovvero motivatamente derogarle. In particolare l'altezza massima di alcuni edifici può superare i 15 mt solo previo parere favorevole CQAP di inserimento paesaggistico rispetto al contesto dimostrato attraverso uno studio dettagliato di inserimento paesaggistico con *foto-rendering* realizzati da tutti i punti di vista ritenuti significativi.

C3

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 per usi specificati dal P.O.C.

C4

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.

C5

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi negli edifici residenziali è ammesso negli stessi termini di cui al comma 6 dell'Articolo 3.11- *Ambiti urbani consolidati (Articolo A-10 L.R.20/2000) - Articolazione - Destinazioni d'uso - Interventi ammessi.*

C6

Sono ammesse Varianti non sostanziali ai PUA già approvati con la procedura semplificata di cui all' art. 1.3 comma 5.

Articolo 3.13 - Ambiti per i nuovi insediamenti (A12)**C1**

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.

C2

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

C3

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

C4

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

C5

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).

C6

Negli ambiti di nuovo insediamento A12 sono ammessi gli usi urbani.

Gli usi residenziali devono rappresentare una quota maggiore del 70% degli usi insediati.

Il piano si attua mediante P.U.A. con un indice territoriale stabilito dalla scheda d'ambito del P.S.C. e comunque, in caso di trasferimento di capacità edificatoria, con U.T. non superiore a 0,25 mq/mq

Nei P.U.A. di attuazione degli ambiti per nuovi insediamenti, l'altezza massima dei fabbricati residenziali è di 9,40 mt per gli ambiti limitrofi al centro abitato di Forlimpopoli, 8,50 mt per gli ambiti previsti nelle frazioni. Per gli edifici in affaccio alla via Emilia lato nord contigui ai tessuti consolidati,

l'altezza massima consentita è di 10,50 mt.

Per i P.U.A. il limite di m 8,50 può essere superato fino ad altezza massima di 9,40 mt, previo parere favorevole della CQAP a fronte di idonea documentazione di simulazione dell'impatto paesaggistico dei manufatti dai principali coni prospettici, dalla viabilità di accesso ai manufatti e da ogni punto della collina da cui si vedano i nuovi manufatti, nonché l'esito migliorativo dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico dei fabbricati con altezza fino a 9,40 mt rispetto a quelli con altezza fino a 8,50 mt.

In sede di predisposizione di P.U.A. devono inoltre essere assunte le norme morfologiche riportate al titolo IV delle presenti norme. Il P.O.C. può ulteriormente specificare le disposizioni contenute nelle presenti NTA.

Superfici per dotazioni territoriali e parcheggi privati vanno calcolati con riferimento alle varie destinazioni d'uso come previsto dalle presenti N.T.A.

L'indice territoriale U.T. è riferito all'intero comparto, comprese le aree ad uso pubblico aggiuntive rispetto alla quantità minima di dotazioni territoriali se localizzate dal P.O.C. al suo interno.

C7

I fabbricati ad uso abitativo compresi all'interno del perimetro di nuovi ambiti residenziali A12 possono essere ampliati fino a 270 mq di SUL purchè tale ampliamento avvenga senza modifiche all'involucro del fabbricato mediante cambio d'uso dei locali a servizi purchè con altezza uguale o superiore a 2,70 ml, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e fino a un massimo di tre alloggi.

Qualora il fabbricato sia identificato nella cartografia di progetto di valore storico-architettonico, l'ampliamento per usi residenziali è ammesso ad esclusione del limite di superficie massima ed alle condizioni di cui all'art. 3.22-*Fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola e fabbricati ad uso abitativo esistenti non connessi all'attività agricola (uso U1)*

E' facoltà del P.O.C. individuare all'interno degli ambiti soggetti a P.U.A. apposite zone di tutela dei fabbricati esistenti nelle quali sia consentito l'ampliamento.

Per gli edifici con superficie complessiva inferiore a 200 mq alla data di adozione del P.S.C. e senza possibilità di recuperare locali a servizio è consentito realizzare un ampliamento se tale intervento è previsto nelle schede di censimento di cui all'allegato F del presente R.U.E., con modifica all'involucro dell'edificio per un massimo di 70 mq previo parere della CQAP di corretto inserimento nel contesto.

C8

Sono ammesse Varianti non sostanziali ai PUA già approvati con la procedura semplificata di cui all' art. 1.3 comma 5.

Articolo 3.14 - Ambiti specializzati per attività produttive (A13): articolazione – destinazioni d'uso e interventi ammessi in generale

C1

Gli ambiti specializzati per attività produttive si articolano in:

- A13 Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento da attuare con il P.O.C.
- A13.0 Ambiti specializzati per attività produttive incongrue. Comprendono due distinte tipologie: A -da rilocalizzare; B- da sottoporre a riconversione urbanistica; C- area EX SFIR.
- A13.1 Ambiti specializzati per attività produttive di riarticolazione urbana, in parte o totalmente edificati che necessitano della riarticolazione rispetto al contesto
- A13.2.1 Ambiti specializzati per attività produttive di completamento terziario commerciale
- A13.2.2 Ambiti specializzati per attività produttive di completamento artigianale produttivo
- A13.2.3 Ambiti specializzati per attività produttive di completamento terziario– alberghi
- A13.2.4 Ambiti specializzati per attività produttive di completamento commerciale – distributori di carburante per autotrazione

- A13.3 Ambiti specializzati per attività produttive soggette a P.U.A. previsti dal precedente P.R.G. e confermati dal P.S.C.

C2

Negli ambiti specializzati per attività produttive sono previsti in conformità all'articolazione di cui al comma precedente i seguenti tipi d'uso:

Gruppo di Funzioni n. 3 – U8-Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi , U9- Distribuzione carburanti per uso autotrazione, U10.-Pubblici esercizi, U12- Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, U13-Artigianato dei servizi agli automezzi, U14- Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;

Gruppo di Funzioni n. 4 – U20- Attività di parcheggio, U24- Aree a verde e a parco per attività di svago, riposo, esercizio sportivo;

Gruppo di Funzioni n. 5 – eccettuata U29- Attività estrattive;

Gruppo di Funzioni n. 6 – U35- Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli e attività artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli del settore agroalimentare;

Gruppo di Funzioni n. 7 – eccettuata U42- Strutture ricettive all'aria aperta;

Gruppo di Funzioni n. 8 – eccettuati U50- Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili, U51- Attrezzature cimiteriali;

Negli ambiti specializzati per attività produttive A13, A13.2.1, A13.2.2, A13.2.3, A13.2.4, A13.3, è ammessa l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici preferibilmente sulla copertura degli edifici ovvero a terra o su appositi supporti (oggetto di parere della CQAP) fino ad un massimo del 25% della SF.

C3

Sono considerati, inoltre, compatibili i seguenti ulteriori usi nei sub-ambiti A13.2.2 - ambiti specializzati per attività produttive di completamento artigianale e nei subambiti A13.2.1 - Ambiti specializzati per attività produttive di completamento terziario commerciale e artigianale compatibile, oppure nell'ambito di interventi specificatamente previsti nel P.O.C.:

- U 21 Attività di interesse comune di tipo civile,
- U1 Residenza qualora già esistente, nonché di nuova previsione purchè consistente in un massimo di due alloggi ad esclusivo servizio del titolare o del custode dell'attività artigianale con i seguenti limiti per ciascuna unità immobiliare originaria, con esclusione di frazionamenti successivi ovvero:
 - 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.), e a condizione che gli alloggi siano parte integrante dell'edificio artigianale, dotato di tutti gli accorgimenti costruttivi atti ad assicurare la tutela dal rumore e dagli altri fattori di disturbo provenienti dall'attività produttiva. In caso di attività produttiva comprensiva di abitazione, il cambio d'uso dell'attività ad usi diversi dal produttivo è ammesso con contestuale cambio d'uso dell'abitazione.

C4

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.

Articolazioni specifiche in ordine dell'interpretazione della SUL per gli ambiti di cui al presente articolo sono specificate al precedente *articolo 3.4 - Elementi di indirizzo generali, comma 1.*

C6

Negli ambiti per nuovi insediamenti produttivi A13, e, limitatamente all'uso U40, negli ambiti A13 a destinazione commerciale e negli ambiti A11 ed A12 per le quote eventualmente ivi previste per il terziario, gli interventi sono programmati dal P.O.C. e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

C7

Il P.O.C., in relazione alla gestione degli ambiti specializzati per attività produttive esistenti e confermate in sede di R.U.E può comunque preordinarle a Piano di Riqualificazione costituendo apposita scheda d'ambito, nel cui contesto può stabilire variazioni nelle destinazioni d'uso, conversioni dei carichi edilizi esistenti, ed il recupero degli standard urbanistici, ai sensi dell'art.6.1, comma 6 del P.S.C..

C8

Ai sensi dell'art.3.3 comma 4 del P.S.C. il P.O.C. può localizzare al di fuori degli ambiti di nuovo insediamento produttivo previsti dal P.S.C. nuovi insediamenti purché essi abbiano una dimensione contenuta, realizzino la ricucitura di zone produttive esistenti e non comportino incompatibilità funzionali con le attività già insediate ed ambientali in relazione al contesto più generale, ed infine siano facilmente accessibili e servibili dal sistema viario ed infrastrutturale-tecnologico.

C9

All'interno dell'area artigianale esistente A13.2.2 compresa tra la via Emilia e la via G.Amendola è ammesso il cambio d'uso dei fabbricati esistenti per le funzioni commerciali e terziarie di seguito elencate :

- 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

Tale il cambio d'uso può essere autorizzato anche in carenza delle dotazioni di parcheggio pubblico relative, purché nel raggio di 200 m sia presente un parcheggio pubblico con almeno 25 posti auto.

C10

Nel territorio consolidato ad esclusione dei nuovi ambiti di trasformazione A12 e A13 e di riqualificazione A11, ai fini dell'applicazione degli indici, non viene conteggiata nella SUL la superficie a soppalchi strutturali smontabili da destinare a mostre di mobilifici e merci ingombranti che necessitano di ampi spazi espositivi come definiti dalla normativa regionale in materia di commercio. I locali soppalcati non devono avere una superficie calpestabile superiore al 50% di quella precedentemente autorizzata per l'uso espositivo, non devono recare pregiudizio alle altezze minime e ai requisiti igienico sanitari dei locali e devono rispettare essi stessi i requisiti igienico sanitari. Tali soppalchi, cessato il loro uso, devono essere smontati. A garanzia dello smontaggio del soppalco in caso di cambio d'uso, vanno allegati al titolo abilitativo (D.I.A.) atto unilaterale d'obbligo e adeguata garanzia fidejussoria.

C11

All'interno dei locali a destinazione magazzino e deposito i sistemi di scaffalatura per lo stoccaggio di merci, ancorché agibili dagli addetti non sono assimilati a soppalco strutturale di cui alle presenti disposizioni, poichè assimilati a sistema di arredo.

C12

I fabbricati ad uso abitativo compresi all'interno del perimetro di nuovi ambiti specializzati per attività produttive e terziarie A13 possono essere ampliati fino a 270 mq di SUL purchè tale ampliamento avvenga senza modifiche all'involucro del fabbricato mediante cambio d'uso dei locali a servizi purchè con altezza uguale o superiore a 2,70 ml, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e fino a un massimo di tre alloggi.

Qualora il fabbricato sia identificato nella cartografia di progetto di valore storico-architettonico, l'ampliamento per usi residenziali è ammesso ad esclusione del limite di superficie massima ed alle condizioni di cui all'art. 3.22-*Fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola e fabbricati ad uso abitativo esistenti non connessi all'attività agricola (uso U1)*

E' facoltà del P.O.C. individuare all'interno degli ambiti soggetti a P.U.A. apposite zone di tutela dei fabbricati esistenti nelle quali sia consentito l'ampliamento.

Per gli edifici con superficie complessiva inferiore a 200 mq alla data di adozione del P.S.C. e senza possibilità di recuperare locali a servizio è consentito realizzare un ampliamento se tale intervento è previsto nelle schede di censimento di cui all'allegato F del presente R.U.E., con modifica all'involucro dell'edificio per un massimo di 70 mq previo parere della CQAP di corretto inserimento nel contesto.

Ambito A13 - Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento da attuare con il P.O.C.

<i>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</i>
I sub ambiti per attività produttive di nuovo insediamento da attuare con il P.O.C. comprendono le aree destinate ad insediamenti produttivi previste dal P.S.C..
<i>Usi e categorie d'intervento ammessi</i>
Sino all'attuazione delle previsioni di P.O.C. sono ammesse le seguenti categorie di intervento MO MS D RE in caso di uso compatibile con l'ambito previsto dal P.S.C.
<i>Indici e parametri edilizi</i>
<p>Gli interventi edilizi sono ammessi previa approvazione di un P.U.A. unitario relativo all'ambito A13 nel suo complesso o a comparti di esso funzionalmente autonomi e nel rispetto dei seguenti limiti: Uf = 0,40 mq/mq</p> <p>Per gli ambiti produttivi di dimensione superiore a 15 ha la qualifica di aree ecologicamente attrezzate può avvenire con Delibera di C.C. anche a P.O.C. approvato (da verificare con Provincia)</p> <p>L'insediamento di attività ad elevato impatto sotto elencate negli ambiti produttivi comunali è da ritenersi assentibile solo se preceduto da specifica valutazione degli impatti che ne dimostri la sostenibilità.</p> <ul style="list-style-type: none"> - imprese manifatturiere con più di 100 addetti - attività con lavorazioni insalubri (RD 1265/1934 e DM n.....5 settembre 1994) - attività soggette ad autorizzazione integrata ambientale (DLgs n.372/1999) - attività sottoposte all'obbligo di valutazione di impatto ambientale (LR n.9/99) <p>L'indice edificatorio a fini produttivi può essere conteggiato ad esclusione della parte di lotto occupata da fabbricati e dagli accessi ai suddetti fabbricati. Si specifica inoltre che la realizzazione di capannoni produttivi è ammessa previa presentazione di un P.U.A.</p>

Sub Ambito A13.0.A Ambiti specializzati per attività produttive da rilocalizzare**Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere**

I sub ambiti da rilocalizzare comprendono le aree destinate ad insediamenti produttivi di cui è stata valutata l'incongruenza con gli assetti territoriali, e che perciò vengono assoggettati ad interventi di rilocalizzazione delle funzioni esistenti, con demolizione dei contenitori edilizi e/o loro riconversione a fini residenziali, terziari e per servizi.

Usi e categorie d'intervento ammessi

Il R.U.E prevede i seguenti usi:

U1 Residenza,

U2 Residenza collettiva,

U3 Attività terziarie specializzate

U8.2 Magazzini e depositi

U52 Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale

U56 Pubblica Amministrazione di livello comunale, uffici decentrati e servizi di sportello pubblici

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento mediante PdC convenzionato al fine di ripereire idonei standard urbanistici e corredato da piano di sistemazione urbanistica.

D/RI

D

MO

MS

RC

RE

CD

Sono comunque ammessi gli usi in essere alla data di adozione del R.U.E. e gli interventi di

MO e MS

Indici e parametri edilizi

La riconversione della SUL a fini residenziali con recupero in loco si attua sul 50% della SUL documentabile sulla base dell'ultima pratica edilizia approvata (così calcolata: Mc di volume fuori terra diviso 3 mt di altezza virtuale).

SP = ai sensi *art.2.21 - Verde pubblico e privato*

Quando si abbia riconversione della SUL, integrale e/o parziale, a fini diversi dalla residenza si attua sul 100% della superficie (così calcolata: Mc di volume fuori terra diviso 3 mt di altezza virtuale). Qualora la SUL sia in tutto o in parte oggetto di trasferimento in altro ambito produttivo nel territorio, essa viene computata nella scheda in sede di P.O.C. in misura pari al 200% e l'area A13.0A viene destinata ad attrezzatura pubblica (verde, parcheggio ecc..) realizzata dal privato e ceduta all'A.C. senza scomputo di oneri

Sub Ambito A13.0.B Ambiti specializzati per attività produttive da riconvertire**Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere**

I sub ambiti da riconvertire urbanisticamente comprendono le aree destinate ad insediamenti produttivi di cui è stata valutata l'incongruenza con gli assetti territoriali, e che perciò vengono assoggettati ad interventi di riconversione delle funzioni produttive con variazione dell'assetto tipologico e funzionale delle stesse.

Usi e categorie d'intervento ammessi

Sino all'attuazione delle previsioni del R.U.E possono essere mantenute le destinazioni d'uso in essere alla data della sua adozione. Il R.U.E prevede la variazione degli usi all'interno di quelli indicati all'art. 3.14 - *Ambiti specializzati per attività produttive (A13): articolazione - destinazioni d'uso e interventi ammessi in generale, comma 2.*

Sino all'attuazione delle previsioni di R.U.E sono ammesse le seguenti categorie di intervento

MO

MS

A seguito dell'attuazione delle previsioni di R.U.E, sulla base di apposita scheda programmata dal P.O.C. sono ammesse le seguenti categorie di intervento

D/RI

D

MO

MS

RC

RE

CD

Indici e parametri edilizi

Quando si abbia la riconversione della SUL, integrale e/o parziale a fini diversi dalla residenza, si attua sul 100% della SUL produttiva e terziaria documentabile sulla base dell'ultima pratica edilizia approvata. Vengono conteggiate ai fini della riconversione i corpi tecnici, i magazzini, le celle frigorifere, i silos e le cisterne ed i volumi assimilabili al 75% SUL.

Qualora la SUL sia in tutto o in parte oggetto di trasferimento in altro ambito produttivo nel territorio, essa viene computata nella scheda di P.O.C. in misura doppia, così come previsto dall'art.3.3 - *Elementi di indirizzo generali, comma 1* delle presenti norme.

SP = ai sensi art.2.21 - *Verde pubblico e privato*

Sub Ambito A13.0C Ambiti specializzati per attività produttive da riconvertire – area EX SFIR

Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere
Comprende l'insediamento ex SFIR per il quale il R.U.E conferma la destinazione a zone di completamento industriale in attesa di riconversione delle funzioni produttive con variazione dell'assetto tipologico e funzionale delle stesse
Usi e categorie d'intervento ammessi
In attesa di Riconversione di tale area a seguito di P.O.C. o di Accordo di programma, sono ammessi gli usi in essere alla data di adozione del P.S.C.. sono ammessi interventi edilizi diretti di: MO MS RC RE AM NC D/RI
Indici e parametri edilizi
Gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti: SC = 50% Uf = 0.60 mq/mq DC = 5.00 ml DS = 6.00 ml SP = ai sensi art.2.21 - Verde pubblico e privato

Sub Ambito A13.1 – Ambiti specializzati per attività produttive di riarticolazione urbana

<p>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</p> <p>I sub ambiti A13.1 comprendono le aree a prevalente destinazione produttiva, nelle quali si riconoscono criticità di relazione col contesto, per le quali occorre intervenire con apposite previsioni in ordine agli assetti infrastrutturali, alle mitigazioni ambientali e alle dotazioni edilizie.</p>
<p>Usi e categorie d'intervento ammessi</p> <p>Sono ammessi gli usi elencati al comma 2 dell'art. 3.14 - <i>Ambiti specializzati per attività produttive (A13): articolazione - destinazioni d'uso e interventi ammessi in generale.</i> Sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:</p> <p>MO MS NU RU RC RE D/RI AM NC</p>
<p>Indici e parametri edilizi</p> <p>SUL assegnata in base all'apposita scheda con UF max: 0,60 mq/mq La superficie coperta non potrà comunque superare il rapporto Q= 60%. Il rispetto del progetto di ristrutturazione dovrà essere garantito attraverso permesso di costruire convenzionato. SP = ai sensi art.2.21 - <i>Verde pubblico e privato</i></p>
<p>Condizioni e limiti agli interventi</p> <p>Le dotazioni extrastandard da cedere al Comune e da realizzare sono indicate e quantificate nella relativa scheda di comparto. Il Comune ha la facoltà di vietare l'insediamento di particolari attività se ritenute incompatibili dal punto di vista funzionale ed ambientale.</p>

Sub Ambito A13.2.1 Ambiti specializzati per attività produttive di completamento terziario commerciale e artigianale compatibile

<p>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</p> <p>Comprendono gli insediamenti esistenti per i quali il R.U.E conferma la destinazione a zone di completamento e riqualificazione artigianale e industriale.</p>
<p>Usi e categorie d'intervento ammessi</p> <p>Sono ammessi i seguenti usi:</p> <p>Funzioni direzionali n.2 (U3: Attività terziarie specializzate); Funzioni commerciali al dettaglio e di servizio assimilabili n. 3 (U5: Esercizi commerciali di vicinato; U6: Medie strutture di vendita; U8: Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini e depositi; U10: Pubblici esercizi; U12: Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese; U13: Artigianato di servizio agli automezzi; U14: artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale); Funzioni di servizio pubblico n. 4 – U15: Studi professionali e piccoli uffici in genere; U20: attività di parcheggio, U24: aree a verde e a parco); Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili n. 5 – U28: Attività manifatturiere artigianali Funzioni agricole n. 6 – (U35.1: Attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli; U35.2: Attività di trasformazione dei prodotti agricoli del settore agroalimentare) Funzioni speciali per l'infrastrutturazione del territorio n. 8 Qualora all'interno della Città artusiana, è ammesso anche l'uso U41.2; Attività extralberghiere (affittacamere, bed & breakfast, ecc.) Sono ammessi interventi edilizi diretti di: MO MS RC RE AM NC D/RI</p>
<p>Indici e parametri edilizi</p> <p>Gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti: SC = 50% Uf = 0.60 mq/mq DC = 5.00 ml DS = 6.00 ml SP = ai sensi art.2.21 - Verde pubblico e privato</p>
<p>Condizioni e limiti agli interventi</p> <p>Nei casi di cambio d'uso va garantita la necessaria dotazione di parcheggi pubblici da calcolare ai sensi del capo 2E</p>

Sub Ambito A13.2.2a Ambiti specializzati per attività produttive di completamento artigianale produttivo

<p>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</p> <p>Comprendono gli insediamenti esistenti per i quali il R.U.E conferma la destinazione a zone di completamento e riqualificazione artigianale e industriale.</p>
<p>Usi e categorie d'intervento ammessi</p> <p>Sono ammessi i seguenti usi: Funzione residenziale n.1: U1 residenza alle condizioni riportate al comma 3 del presente articolo Funzioni direzionali n.2 (U3: Attività terziarie specializzate); Funzioni commerciali al dettaglio e di servizio assimilabili n. 3 (U8: Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini e depositi; U10: Pubblici esercizi; U12: Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese; U13: Artigianato di servizio agli automezzi; U14: artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale); Funzioni di servizio pubblico n. 4 – U15: Studi professionali e piccoli uffici in genere; U20: attività di parcheggio, U24: aree a verde e a parco); Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili n. 5 – U28: Attività manifatturiere artigianali Funzioni agricole n. 6 – (U35.1: Attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli; U35.2: Attività di trasformazione dei prodotti agricoli del settore agroalimentare) Funzioni speciali per l'infrastrutturazione del territorio n. 8</p> <p>Sono ammessi interventi edilizi diretti di: MO MS RC RE AM NC D/RI</p>
<p>Indici e parametri edilizi</p> <p>Gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti: SC = 50% Uf = 0.60 mq/mq DC = 5.00 ml DS = 6.00 ml SP = ai sensi art.2.21 - Verde pubblico e privato</p>
<p>Condizioni e limiti agli interventi</p> <p>In caso di edifici con destinazione d'uso, alla data di adozione del P.S.C. (28/10/05), artigianale/produttiva non compatibile con il contesto residenziale è ammesso il cambio d'uso in residenza alle condizioni di cui all'Articolo 3.11 – Ambiti urbani consolidati (Articolo A-10 L.R.20/2000) - Articolazione - Destinazioni d'uso – Interventi ammessi, comma 10</p>

Sub Ambito A13.2.3 Ambiti specializzati per attività produttive di completamento terziario – alberghi

<i>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</i>
Comprendono gli insediamenti esistenti e/o di nuovo impianto per i quali il R.U.E conferma la destinazione a zone di completamento e riqualificazione per la ricettività turistica.
<i>Usi e categorie d'intervento ammessi</i>
Sono ammessi i seguenti usi: <u>Funzioni commerciali al dettaglio e di servizio assimilabili n. 3</u> – U10: pubblici esercizi; <u>Funzioni di servizio pubblico n. 4</u> – U15: Studi professionali e piccoli uffici in genere; U20: attività di parcheggio, U24: aree a verde e a parco Funzioni n. 7 – U40.1: Attività ricettive alberghiere, U41: Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù; Funzioni speciali per l'infrastrutturazione del territorio n. 8 Sono ammessi interventi edilizi diretti di: MO MS RC RE AM NC D/RI
<i>Indici e parametri edilizi</i>
Gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti: SC = 60% SF Uf = 0,80 mq/mq DC = 5.00 ml DS = 6.00 ml

Sub Ambito A13.2.4 Ambiti specializzati per attività produttive di completamento – distributori di carburante per autotrazione

<p>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</p> <p>Comprendono gli insediamenti esistenti per i quali il R.U.E conferma la destinazione a stazione di rifornimento per autoveicoli, o fornisce gli elementi normativi al P.O.C. per quelli di nuovo impianto.</p>
<p>Usi e categorie d'intervento ammessi</p> <p>Sono ammessi i seguenti usi: Gruppo di Funzioni <u>commerciali al dettaglio e di servizio assimilabili</u> n. 3 – U5 (nei limiti di quanto consentito dall'art. 1, del DL n. 32/98), U9, U10.1, U13; Funzioni di servizio pubblico n. 4 – U15: Studi professionali e piccoli uffici in genere; U20: attività di parcheggio, U24: aree a verde e a parco Gruppo di Funzioni speciali per l'infrastrutturazione del territorio n. 8 Sono ammessi interventi edilizi diretti di: MO MS RC RE AM NC D/RI</p>
<p>Indici e parametri edilizi</p> <p>Gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti: Q = 30% Uf = 0,10 mq/mq Hmax = m 5,0 ad esclusione delle pensiline DC e DS secondo le prescrizioni dell'art. 60 del DPR 495/92. Lo spartitraffico deve essere ubicato ad una distanza minima di m 1,5 dalla carreggiata ed avere una profondità minima di m 0,80.</p>
<p>Condizioni e limiti agli interventi</p> <p>Gli interventi di nuovo insediamento devono avvenire mediante Permesso di Costruzione convenzionato. Dovrà essere procurato il rispetto di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DLgs n. 32/98 e successive modificazioni ed integrazioni; - LR n. 33/94 per quanto non in contrasto col DLgs n. 32/98; - Requisiti tecnici di cui al DM 20/10/98. - D.Lgs n.114 del 31/03/98 - Del Cons. Reg. n.355 del 8/05/2002

Sub Ambito A13.3 Ambiti specializzati per attività produttive soggette a P.U.A. previsti dal precedente P.R.G. e confermati dal P.S.C.

<p>Definizione e obiettivi prestazionali da raggiungere</p> <p>I sub ambiti A13.3 comprendono le aree a nuovi insediamenti produttivi soggetti a P.U.A. già attuati o in corso di attuazione per i quali risulta ancora vigente la convenzione relativa alla data di adozione del R.U.E. Le NTA relative valgono sino allo scadere del P.O.C. nel cui ambito temporale si esaurisce detta convenzione. Sono possibili varianti ai P.U.A. già approvati e convenzionati che contengano elementi normativi di R.U.E in variante a quelli del P.R.G. previgente.</p> <p>I sub ambiti A13.3 comprendono inoltre le aree a nuovi insediamenti residenziali soggetti a P.U.A. previsti dal precedente P.R.G., confermati dal P.S.C., ma non ancora attuati, per i quali è possibile procedere mantenendo a riferimento il precedente P.R.G. sino allo scadere di validità del primo P.O.C. Se entro i predetti limiti di tempo si ha la sottoscrizione della convenzione, questa ed il piano cui è connessa mantengono la loro vigenza sino allo scadere del P.O.C. nel cui ambito temporale si esaurisce detta convenzione. Sono possibili P.U.A. che contengano elementi normativi di R.U.E in variante a quelli del P.R.G. previgente. Il P.O.C. può modificare perimetri e parametri edilizi dei P.U.A. confermati dal P.S.C. e può individuare nuove aree da assoggettare a P.U.A. nel rispetto delle disposizioni del previgente P.R.G. (art. 5.1).</p> <p>Nel caso di stabilimenti, realizzati in parte nel territorio del limitrofo comune di Forlì, il P.U.A. relativo potrà essere redatto sulla scorta di una dotazione di SUL pari all'indice 0,6.</p>
<p>Usi e categorie d'intervento ammessi</p> <p>Sono ammessi i seguenti usi: Gruppo di Funzioni n. 3 – U8.2, U12, U13, U14; Gruppo di Funzioni n. 4 – U20, U24; Gruppo di Funzioni n. 5 Gruppo di Funzioni n. 6 – U35 (limitatamente alle funzioni manifatturiere); Gruppo di Funzioni n. 8 – per quanto valutato compatibile; Sino all'attuazione delle previsioni di R.U.E sono ammesse le seguenti categorie di intervento MO MS A seguito dell'attuazione delle previsioni di R.U.E, a mezzo di P.U.A., sono ammesse le seguenti categorie di intervento D/RI D MO MS RC RE CD</p>
<p>Indici e parametri edilizi</p> <p>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.</p> <p>Sono ammesse Varianti non sostanziali ai PUA già approvati con la procedura semplificata di cui all' art. 1.3 comma 5.</p>

CAPO 3.C – TERRITORIO RURALE – NORME GENERALI

Articolo 3.15 – Definizioni preliminari

C1

Il presente Piano assume l'articolazione del territorio rurale effettuata dal P.S.C. nei seguenti ambiti e sub - ambiti:

- A17 Aree di valore naturale e ambientale
- A18 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
- A19 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola con i seguenti sub – ambiti:
 - A19.1 ambito ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di pianura
 - A19.2 ambito ad alta vocazione produttiva agricola di elevata connotazione paesaggistica vitivinicola e olivicola
- A20 Ambiti agricoli periurbani

C2

Per ogni ambito e sub-ambito sono diversamente articolati gli usi e gli interventi ammessi, nonché la massima capacità edificatoria conseguibile.

C3

L'unità fondiaria agricola⁵ costituisce l'unità di intervento per il rilascio di titoli abilitativi finalizzati all'attività agricola. L'azienda agricola deve essere costituita unicamente da terreni in proprietà o con altri diritti di godimento quali usufrutto, enfiteusi ma con esclusione dell'affitto.

L'unità agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali). In tale caso gli interventi edilizi di norma dovranno essere ubicati nel **centro aziendale**⁶ dove già insistono altri fabbricati; ubicazioni diverse degli interventi edilizi potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti in tali terreni vincoli di varia natura che limitano la edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici.

Qualora l'unità agricola sia costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi, ai fini del computo dell'edificabilità, per le richieste di permesso di costruire per interventi di NC, AM, DR, vengono conteggiati i soli terreni nel territorio comunale.

Articolo 3.16 - Usi previsti e consentiti

C1

Il territorio rurale è destinato all'esercizio delle attività agricole, ad attività direttamente connesse con le produzioni agricole legate al ciclo agroalimentare e alle attività ricreative integrative del reddito derivante da attività agricole ai sensi della LR 20/2000.

C2

Nel territorio rurale, sono ammesse le funzioni agricole distinte per categorie d'intervento e ambiti del territorio rurale come riportato alla seguente *Tabella 3.16*.

Nel territorio rurale sono vietate la formazione di discariche di materiale solido e liquido. Lo scarico è consentito solo nelle aree indicate dall'Amministrazione comunale. Sono vietate inoltre la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli ed i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

⁵ Per "unità fondiaria agricola" (o semplicemente "unità agricola") si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative) ed iscritta all'Anagrafe regionale (*Definizioni art. A.5.1*).

⁶ Si considera centro aziendale agricolo l'insieme di edifici, generalmente contigui attorno ad un'unica area di pertinenza, realizzati ai fini dell'attività produttiva di un'unità fondiaria agricola; può essere costituito anche da un solo edificio (*Definizioni art. A.5.5*).

Per gli usi non ammessi ma esistenti, è possibile intervenire solamente con manutenzione ordinaria e straordinaria

Tab. 3.16 - Funzioni agricole ammesse negli ambiti del territorio rurale distinte per categorie d'intervento

Funzioni ammesse	A17	A18	A19.1	A19.2	A20
<i>Gruppo funzioni n.1</i>					
U1 Residenza	AM, DR, RE, RS, CD	AM, DR, RE, RS, CD			
<i>Gruppo funzioni n.4</i>					
U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano	DR, RE, RS, CD	AM, DR, RE, RS, CD			
U 17 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano	DR, RE, RS, CD	AM, DR, RE, RS, CD			
U 18 Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nelle precedenti categorie U16 e U17	Non ammesso	Non ammesso	Non ammesso	Non ammesso	Non ammesso
U19 Attività sanitarie	DR, RE, RS, CD previo screening	DR, RE, RS, CD	DR, RE, RS, CD	DR, RE, RS, CD	DR, RE, RS, CD
U 24 Aree a verde e a parco per attività di svago, riposo, esercizio sportivo	DR, RE, RS, CD	DR, RE, RS, CD			
<i>Gruppo di funzioni n.5</i>					
U20 Attività estrattive	Non ammesso	Non ammesso	Non ammesso	Non ammesso	Non ammesso
<i>Gruppo funzioni n.6</i>					
U32 Residenza agricola	AM, DR, RE, RS, CD	NC, AM, DR, RE, RS, CD	NC, AM, DR, RE, RS, CD	NC, AM, DR, RE, RS, CD	NC, AM, DR, RE, RS, CD
U33 Attività di coltivazione agricola, 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	AM, DR, RE, RS, CD	NC, AM, DR, RE, RS, CD	NC, AM, DR, RE, RS, CD	NC, AM, DR, RE, RS, CD	NC, AM, DR, RE, RS, CD
U 34 Attività zootecniche industriali intensive e aziendali	Non ammesso	Non ammesso	Non ammesso	Non ammesso	Non ammesso
U 35.1 Attività di prima lavorazione, conservazione, commercializzazione e degustazione dei prodotti agricoli aziendali (laboratori artigianali, cantine vitivinicole, olivicole, ecc.)	AM, DR, RE, RS, CD	NC, AM, DR, RE, RS, CD	NC, AM, DR, RE, RS, CD	NC, AM, DR, RE, RS, CD	NC, AM, DR, RE, RS, CD
U 35.2 Attività di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici del settore agroalimentare	Non ammesso	AM, DR, RE, RS, CD	NC; AM, DR, RE, RS, CD	NC; AM, DR, RE, RS, CD	NC; AM, DR, RE, RS, CD
U 36 Coltivazioni in serre fisse	Non ammesso	NC, AM, DR, RE, RS, CD	NC, AM, DR, RE, RS, CD	NC, AM, DR, RE, RS, CD	NC, AM, DR, RE, RS, CD
U 37 Attività agrituristiche	DR, RE, RS, CD	DR, RE, RS, CD			
U 38 Foresterie aziendali	Non ammesso	DR, RE, RS, CD	DR, RE, RS, CD	DR, RE, RS, CD	DR, RE, RS, CD
U 39 Allevamenti speciali e attività di custodia di animali	DR, RE, RS, CD	NC, AM, DR, RE, RS, CD	NC, AM, DR, RE, RS, CD	NC, AM, DR, RE, RS, CD	NC, AM, DR, RE, RS, CD
<i>Gruppo di funzioni n.7</i>					
U 40.2 Turismo rurale	DR, RE, RS, CD	DR, RE, RS, CD			
U 42 Strutture ricettive all'aria aperta e rimessaggio camper e roulotte	Non ammesso	Non ammesso	Non ammesso	Non ammesso	NC, AM, DR, RE, RS, CD
<i>Gruppo funzioni n.8</i>					
U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti	NC, AM, DR, RE, RS, CD previo screening	NC, AM, DR, RE, RS, CD previo screening	NC, AM, DR, RE, RS, CD previo screening	NC, AM, DR, RE, RS, CD previo screening	NC, AM, DR, RE, RS, CD previo screening
U 44 Impianti per l'ambiente	Non ammesso	NC, AM, DR, RE, RS, CD previo screening	NC, AM, DR, RE, RS, CD previo screening	NC, AM, DR, RE, RS, CD previo screening ammesso	NC, AM, DR, RE, RS, CD previo screening
U 45 impianti di trasmissione (via etere)	AM, DR, RE, RS, CD previo screening	AM, DR, RE, RS, CD previo screening			

Articolo 3.17 – Superfici aziendali minime e vincoli**C1**

Per gli interventi di nuova costruzione si assumono, quale dimensionamento minimo di terreni non asserviti da fabbricati esistenti, le seguenti soglie:

negli ambiti periurbani A20 e di alta vocazione produttiva agricola di pianura A19.1:

5 ha di SAU per le aziende esistenti alla data di adozione del P.S.C. (28 ottobre 2005),

6 ha di SAU per le aziende di nuova formazione;

negli ambiti di elevato pregio paesaggistico A18 e A19.2:

6 ha di SAU per tutte le aziende

4 ha di SAU anche non contigui per le sole aziende florovivaistiche.

Le soglie indicate rappresentano il minimo di SAU anche non contigua, dalla quale si intendono esclusi i terreni in affitto.

Qualora una azienda sia costituita da terreni ricadenti in ambiti diversi del territorio rurale, la massima capacità edificatoria ammissibile deve essere riferita all'ambito in cui dovrà essere localizzato il nuovo fabbricato.

C2

Le possibilità di costruire edifici destinati ad usi agricoli U32, U33, U35, U38 (solo per servizi all'agriturismo, non per vitto e alloggio), si intendono utilizzabili su un unico fabbricato per destinazione d'uso, sono tuttavia realizzabili ampliamenti anche per fasi successive fino ad esaurimento della capacità edificatoria. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli, rispettivamente per gli usi appartenenti al gruppo di Funzioni n.6, ad esclusione delle funzioni agrituristiche e di turismo rurale, sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno fino a un massimo di 5.000 mq per gli insediamenti nell'ambito A19.1, di 4.000 mq per i nuovi insediamenti negli ambiti A20; 2.500 mq per gli insediamenti negli ambiti A18 e A19.2. Tali possibilità edificatorie devono essere sempre considerate comprensive della superficie utile lorda di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, anche per funzioni di uso U1 (residenza), ad esclusione degli allevamenti e delle serre, regolate dalle specifiche disposizioni di cui ai successivi articoli.

C3

Nel territorio rurale ad ogni edificio costruito o ampliato dal 23.06.1987 (data di adozione del P.R.G. previgente) al 22.10.2007 (data di adozione del presente R.U.E) è asservita permanentemente l'unità poderale (come risulta dalla mappa degli appoderamenti quale elaborato costitutivo del P.R.G. previgente) o parte di essa in base alla capacità edificatoria utilizzata per la costruzione del fabbricato o dei fabbricati autorizzati.

C4

L'asservimento dei fabbricati oggetto di intervento di nuova costruzione o ampliamento e di quelli preesistenti all'interno dell'unità agricola è sottoscritto dal proprietario interessato, o da altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso atto unilaterale d'obbligo corredato dalle planimetrie catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spesa dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

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 dal 23.06.1987 al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili o altra eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dell'Ufficio Tecnico comunale) deve illustrare:

- a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al 23.06.1987 in termini di terreni ed edifici;
- b) le modificazioni subite nel tempo dai terreni e dai fabbricati come desumibile da visure storiche: 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 autorizzata nonché le superfici aziendali asservite a fabbricati precedentemente realizzati distinti per uso abitativo o di servizio all'attività agricola e quelle non asservite alla data di richiesta del titolo abilitativo.

C5

Il rilascio di titoli abilitativi edilizi è subordinato alla demolizione delle superfetazioni e dei manufatti edilizi, quali tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, realizzati in assenza di atto abilitativo (ovvero, se realizzati prima del 1967, privi di idonea documentazione quali atti di compravendita, cartografia, ecc. comprovante l'esistenza dei manufatti a tale data).

C6

Il recupero a usi non connessi all'attività agricola (usi civili, agriturismo, turismo rurale, ecc.) di edifici precedentemente asserviti ad unità poderali agricole comporta la inedificabilità della medesima unità poderale agricola, anche a seguito di frazionamento, per la costruzione di nuovi fabbricati ad uso abitativo.

Articolo 3.18 - Soggetti abilitati e interventi ammessi

C1

Nel territorio rurale sono ammesse nuove costruzioni rurali ad uso abitazione funzionali alla produzione agricola e alle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari esclusivamente per i seguenti soggetti, purché proprietari dei terreni o aventi titolo equivalente ai sensi del Codice civile:

- a) Imprenditore agricolo professionale (IAP) ai sensi D. Lgs. 99/04 così come modificato dal D.Lgs. 22 aprile 2005 n.101 ad esclusione dei soggetti di cui all'art.1 comma 5-ter del D.Lgs. n.99/2004 così come modificato dal D.Lgs. 22 aprile 2005 n.101;
- b) Coltivatore diretto ai sensi dell'Articolo 6 della Legge 203/1982.

C2

I seguenti interventi sono inoltre ammessi, oltre che per i soggetti abilitati ai sensi del precedente comma 1, anche per gli imprenditori agricoli, ai sensi dell'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 Regionale e dai relativi Piani Operativi Provinciali, purché proprietari dei terreni o aventi titolo equivalente ai sensi del Codice civile:

- Costruzioni rurali di servizio necessarie al diretto svolgimento delle attività produttive aziendali quali:
- Fienili e depositi di prodotti agricoli;
- Ricoveri macchine ed attrezzi agricoli e relativi spazi interni di servizio, ecc.
- Ricoveri per allevamenti di animali per i consumi interni dell'azienda agricola;
- Costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli e zootecnici dell'azienda agricola;
- Recupero dei fabbricati esistenti anche a fini agrituristici;

nel rispetto dei requisiti minimi richiesti ai successivi articoli del presente capo e delle prescrizioni ivi contenute.

C3

Sono inoltre ammessi e disciplinati i seguenti interventi, senza alcuna limitazione per ciò che concerne la titolarità, nei successivi articoli del presente capo:

- fabbricati per la lavorazione, prima trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti del ciclo agroalimentare;
- fabbricati per usi ricreativi e sportivi all'aperto integrativi alla produzione agricola;
- costruzioni di abitazione civile e artigianale in zona agricola esistenti alla data del 31/12/1984
- turismo rurale;
- fattorie didattiche;
- attività ricreative e sportive compatibili con il contesto rurale e paesaggistico;
- capanni per il ricovero attrezzi;

- ricoveri per animali compatibili con gli usi agricoli;
- serre per attività di floricoltura e orticoltura;
- cave e torbiere sulla base del Piano Comunale delle attività estrattive;
- infrastrutture di servizio, di difesa del suolo, di supporto alla viabilità.

Gli interventi di cui sopra possono essere attuati nel rispetto dei requisiti minimi richiesti ai successivi articoli del presente capo e delle prescrizioni ivi contenute.

Articolo 3.19– Trasferimento di volumi in territorio rurale

C1

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 usi agrituristici o di turismo rurale, mediante demolizione e ricostruzione con diversa localizzazione mediante intervento disciplinato nell'Appendice Definizioni alle seguenti condizioni:

1. che il bene oggetto di trasferimento non sia un edificio di valore storico architettonico;
2. che il trasferimento di volumi sia ammesso nelle schede dei singoli fabbricati nel Censimento dei fabbricati in zona rurale;
3. che gli edifici siano integralmente demoliti prima dell'intervento di nuova edificazione con ripristino dello stato dei luoghi e sistemazione a verde, e a tal fine sia prevista garanzia fidejussoria ai fini del rilascio del titolo abilitativo;
4. che i volumi, anche appartenenti a diverse unità aziendali, siano recuperati in prossimità a un centro aziendale esistente, già adeguatamente infrastrutturato;
5. che il trasferimento dei volumi avvenga fino al raggiungimento della massima capacità edificatoria consentita in caso di agriturismi e turismo rurale;
6. non è ammesso il trasferimento di volume ad usi abitativi;
7. modalità di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato.

C2

Qualora edifici abitativi esistenti ricadano in fasce di rispetto o in zone a rischio per la salute è possibile recuperarne il volume trasferendolo in altra parte dell'unità poderale che presenti caratteristiche di accessibilità e dotazione di reti tecnologiche e infrastrutturali, contiguità ad eventuali altri edifici esistenti.

Articolo 3.20 –Censimento degli edifici in territorio rurale

C1

Gli edifici presenti in territorio rurale alla data di adozione del presente R.U.E. sono identificati nella tavola P1 mediante numero di riferimento alla relativa scheda di *Censimento degli edifici in territorio rurale "Allegato F"*, che propone per ciascuno di essi e per le relative pertinenze possibili categorie di intervento ammissibili e usi previsti.

C2

Il presente titolo disciplina i manufatti individuati come al precedente comma 1 specificando per gruppi funzionali le categorie di intervento ammissibili e gli usi previsti, in base ai diritti acquisiti come dimostrati da precedenti atti abilitativi o catastali, ovvero rispetto a ulteriori dati conoscitivi anche in riferimento al Censimento, agli atti del Comune "Schede di rilevamento degli insediamenti agricoli" approvato quale allegato del PRG previgente il 10.05.1990.

C3

Si considerano a tale fine "corpi superfetativi" i corpi non organicamente inseriti nel fabbricato principale anche se muniti di regolare atto abilitativo.

Qualora i suddetti corpi siano stati autorizzati possono essere recuperati a parità di superficie e destinazione d'uso in un corpo di fabbrica separato da quello principale.

C4

In tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli sono ammessi gli interventi edilizi come riportato

nella scheda del Censimento degli edifici in zona rurale, ovvero in assenza di tale specifica, gli interventi di:

- Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Risanamento Conservativo, Ripristino tipologico, Ristrutturazione edilizia, Demolizione senza ricostruzione, Demolizione con ricostruzione (anche tramite trasferimento volumi).

C5

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:

- negli 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 del vincolo nei Registri della Conservatoria.

C6

Per gli edifici in corso di costruzione o di titolo abilitativo di ristrutturazione con ampliamento o sopraelevazione, 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 l'intervento originario e le opere in variante comportanti aumento di SUL rispetto al titolo abilitativo originario, rispettino gli indici edilizi di cui ai successivi commi.

C7

E' in ogni caso escluso, in un edificio con originaria funzione non abitativa, il recupero a fini abitativi. L'incremento edificatorio di un fabbricato con originaria funzione abitativa è ammesso fino alla massima capacità edificatoria definita dalle presenti norme, salvo non sia diversamente previsto dalla schedatura di ricognizione del patrimonio edilizio rurale.

Articolo 3.21 - Disposizioni relative agli insediamenti ed edifici isolati di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale

C1

Gli insediamenti e infrastrutture storici 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.

C2

Il recupero degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, fatto salvo quanto indicato nelle singole schede della disciplina particolareggiata, 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 non autorizzati.

C3

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.

Articolo 3.22 - Fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso U32) e fabbricati ad uso abitativo esistenti in territorio rurale non connessi all'attività agricola (uso U1)

C1

Ai sensi dell'Articolo A-21 della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 la realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale è ammessa in presenza di una superficie minima aziendale di cui al precedente *art.3.17 - Superfici aziendali minime e vincoli* e limitatamente ai soggetti titolati ai sensi del precedente *art. 3.19 - Soggetti abilitati e interventi ammessi*, soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo e non siano soddisfacibili attraverso gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente. La nuova costruzione è subordinata alla ricognizione puntuale di tutto il patrimonio edilizio esistente, alla verifica della dotazione delle reti tecnologiche, dei servizi e della viabilità. Nelle aree di valore naturale e ambientale A17 non sono ammessi interventi di nuova costruzione ma di ampliamento dell'esistente.

C2

Gli interventi di nuova edificazione, costruzione, ricostruzione ed ampliamento ai fini abitativi (usi U32 e U1) devono essere realizzati in un unico edificio con le caratteristiche tipologiche di cui al successivo *art 3.39 - Norme di carattere morfologico per gli interventi nel territorio rurale*, fino a un massimo di 270 mq di SUL abitativa e per non più di tre alloggi.

Parametri edilizi:

- Altezza massima di ciascun fronte: 6,50 ml;
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 2
- Distanza minima dai confini di proprietà: 5 m;
- Distanza da fabbricati non appartenenti all' unità aziendale: 10 m;
- Distanza minima dalla strada: 20,00 m salvo maggiori distanze imposte da fasce di rispetto stradali.

Nell'uso U32 il secondo o terzo alloggio se non funzionali alla conduzione del fondo e all'esercizio dell'attività agricola, sono soggetti al contributo di costruzione.

Non è ammesso ampliamento per i fabbricati con originaria destinazione diversa dall'abitativo anche in seguito a sanatoria.

C3

Per gli edifici esistenti di valore storico architettonico con originaria funzione abitativa, per i quali è ammesso il restauro e risanamento conservativo, è possibile il totale recupero a fini abitativi della superficie esistente abitativa e a servizi purchè con altezza uguale o superiore a 2,70 ml e per non più di tre alloggi. Le superfetazioni e i corpi incongrui purchè autorizzati possono essere recuperati a parità di superficie come servizi alle unità residenziali in un fabbricato separato.

Per gli edifici esistenti meritevoli di tutela (identificati con intervento di Tutela tipologica *nell'Allegato F-Censimento edifici in zona rurale*) con originaria funzione abitativa è ammesso:

- la demolizione e ricostruzione a parità di SUL anche in diversa area di sedime all'interno della corte aziendale, con le caratteristiche tipologiche di cui al successivo *art. 3.39 Norme di carattere morfologico per gli interventi nel territorio rurale*, con

- recupero a fini abitativi della superficie esistente a servizi, ad esclusione dell'autorimessa, purchè con altezza uguale o superiore a 2,70 ml e nel rispetto dei requisiti igienico sanitari, fino a 270 mq di SUL abitativa per non più di 3 alloggi ;
- il recupero a fini abitativi della superficie esistente a servizi, ad esclusione dell'autorimessa, purchè con altezza uguale o superiore a 2,70 ml e nel rispetto dei requisiti igienico sanitari, per non più di 3 alloggi ;

C4

Per gli edifici esistenti non meritevoli di tutela con originaria funzione abitativa è ammesso:

- la demolizione e ricostruzione a parità di SUL anche in diversa area di sedime all'interno della corte aziendale, con le caratteristiche tipologiche di cui al successivo art. 3.39 *Norme di carattere morfologico per gli interventi nel territorio rurale* con il recupero a fini abitativi della superficie esistente a servizi, ad esclusione dell'autorimessa, purchè con altezza uguale o superiore a 2,70 ml e nel rispetto dei requisiti igienico sanitari, per non più di 3 alloggi ;
- ampliamenti e sopraelevazioni fino a un massimo di 270 mq di SUL e per non più di 3 alloggi.

In caso di edifici esistenti con SUL abitabile superiore a 270 mq è ammesso l' ampliamento una tantum di 70 mq fino ad un massimo di 350 mq previo parere favorevole della CQAP, da realizzarsi entro un anno dall'entrata in vigore del presente R.U.E..

I corpi a servizio non organicamente inseriti nel fabbricato principale ma autorizzati, possono essere recuperati ai sensi del precedente *art.3.20 –Censimento degli edifici in territorio rurale C3*. Il recupero ai fini abitativi dei servizi di cui sopra preclude l'edificazione di nuovi servizi all'abitazione in corpo staccato.

C5

Le murature perimetrali e portanti devono essere ricostruite in muratura portante con lo stesso spessore delle murature esistenti e in ogni caso per uno spessore non inferiore a 45 cm. E' ammesso lo scomputo dello spessore della muratura dalla SUL massima ai sensi del Regolamento per la Bioarchitettura.

C6

In tutti i casi in cui l'unità aziendale comprenda edifici classificati di interesse storico e architettonico dal P.S.C. e meritevoli di tutela sulla base del Censimento dei fabbricati in zona agricola con originaria funzione abitativa e declassato prima della data di adozione del presente R.U.E. (22/10/07), è ammesso il recupero del fabbricato anche con cambio di destinazione d'uso abitativa nonchè per le destinazioni d'uso ammesse nel territorio rurale, purchè compatibili con la tipologia degli edifici stessi.

C7

I fabbricati ad uso abitativo compresi all'interno del perimetro di ambiti per nuovi insediamenti A12 e nuovi ambiti specializzati per attività produttive e terziarie A13 possono recuperare i locali a servizio (ad esclusione dell'autorimessa), a fini abitativi mediante cambio d'uso senza modifiche all'involucro del fabbricato, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e fino a un massimo di tre alloggi.

Qualora il fabbricato sia identificato nella cartografia di progetto di valore storico-architettonico, l'ampliamento per usi residenziali è ammesso alle condizioni di cui al comma precedente.

C8

E' facoltà del P.O.C. individuare all'interno degli ambiti soggetti a P.U.A. zone di tutela dei fabbricati esistenti. In tali zone, per gli edifici con superficie complessiva inferiore a 200 mq alla data di adozione del P.S.C. e senza possibilità di recuperare locali a servizio è consentito realizzare un ampliamento con modifica all'involucro dell'edificio per un massimo di 70 mq e tre

alloggi previo parere della CQAP di corretto inserimento nel contesto.

C9

I fabbricati ad uso abitativo non di valore storico architettonico compresi nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive e terziarie A13 possono delocalizzarsi con le modalità e gli incentivi previsti *all'articolo 3.11- sub ambiti A10.0*.

C10

Gli edifici residenziali in territorio agricolo identificati nella cartografia di progetto con la sigla A10.0 che ricadono entro le fasce di rispetto stradale e/o ferroviario, e di rispetto degli elettrodotti, possono essere demoliti trasferendo in altra zona del territorio rurale il doppio del volume lordo esistente calcolato fuori terra. Fino alla delocalizzazione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

C11

La variazione di destinazione d'uso da residenza rurale a residenza civile per i nuovi edifici è regolata dall'atto unilaterale d'obbligo; per gli edifici esistenti la variazione è ammessa solo qualora il fabbricato sia stato costruito da almeno 10 anni dalla data della richiesta. In caso di perdita di requisiti i fabbricati di servizio agricoli possono subire un cambio d'uso in fabbricati di servizio all'abitazione.

C12

E' compito del R.U.E, ad integrazione di quanto contenuto nelle Schede di rilevamento per la catalogazione di manufatti architettonici rurali, definire le modalità per il recupero e la conservazione degli edifici di interesse storico architettonico in ambito rurale, ponendo l'obbligo di una forte coerenza di forme, materiali e colori e promuovendo l'eliminazione delle possibili alterazioni incongrue e degli elementi architettonici ed estetici non compatibili, eventualmente predisponendo a tal fine un abaco dei colori, dei tipi, degli elementi e delle tecnologie costruttive cui attenersi negli interventi di recupero e/o ristrutturazione edilizia.

La realizzazione di pertinenze quali piscine è subordinata alla presentazione di relazione geologica, di progetto esteso a tutta la sistemazione esterna compresa la previsione di interventi arborei e vegetali e alla valutazione della CQAP per il corretto inserimento del manufatto nel contesto paesaggistico.

C13

Edifici residenziali in territorio agricolo che ricadano entro le fasce di rispetto stradale e/o ferroviario, e di rispetto degli elettrodotti, possano essere demoliti e trasferiti in altra parte del territorio agricolo libera da tali vincoli, mantenendo la SUL posseduta, se uguale o superiore a quella stabilita dalle norme vigenti per il territorio agricolo, e se inferiore adeguandola alla soglia massima consentita.

Articolo 3.23- Fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33)

C1

Per fabbricati di servizio si intendono, esemplificativamente: fienili, ricoveri per attrezzi, depositi e magazzini, ovvero quelli indicati al successivo *art.3.27 - Attività di turismo rurale (uso U40.2), comma 4*. Non sono considerati fabbricati di servizio all'attività agricola gli spazi quali autorimesse, porticati, logge, lavanderie, a servizio della residenza.

I fabbricati agricoli di servizio devono essere realizzati sempre in corpo separato dall'abitazione.

C2

Interventi ammessi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione, Nuova costruzione, Ampliamento, Ricostruzione. Ristrutturazione urbanistica previo Piano di riorganizzazione aziendale.

C3

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto PC.

C4

Parametri edilizi:

- H massima = 6,5 mt
- Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00;
- Distanza minima dalla strada: 20,00 m salvo maggiori distanze imposte da fasce di rispetto stradali.

C5

Le condizioni ed i parametri, sono i seguenti: SUL pari a 0,02 mq/mq, fino a un massimo di 1000 mq negli ambiti A18 e A19.2.

C6

Non è ammessa la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola in aree di valore naturale ed ambientale (A-17) è tuttavia ammesso l'ampliamento di fabbricati di servizio esistenti mediante soppalchi interni.

C7

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.

C8

In caso di recupero di edifici destinati a servizi dell'agricoltura o ad altro uso, la realizzazione di nuovi manufatti di servizio funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni dalla trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo di cui al precedente *art. 3.17 – Superfici aziendali minime e vincoli*. 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, previa verifica con il Servizio Provinciale Agricoltura.

C9

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 3.24 - Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata, vendita diretta al pubblico di prodotti agricoli e zootecnici, impianti agroalimentari, cantine per produzione, degustazione e commercializzazione di prodotti vitivinicoli e olivicoli (uso U35)

C1

Gli interventi disciplinati dal presente articolo sono quelli tesi alla realizzazione di attività per la lavorazione di prodotti agricoli e zootecnici direttamente connessi ad aziende o consorzi di aziende che lavorano in prevalenza prodotti propri.

Gli interventi saranno volti prioritariamente a:

- a) Ristrutturazione di edifici ed impiantistica;
- b) Innovazione di impianti e tecnologie di lavorazione;
- c) Realizzazione di nuovi insediamenti e ampliamenti nei limiti e alle condizioni indicate dal presente regolamento.

C2

I parametri edilizi generali sono i seguenti:

- H massima – m 7,50
- Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00;
- Distanza minima dalla strada: 20,00 m salvo maggiori distanze imposte da fasce di rispetto stradali.
- i fabbricati possono essere anche interrati o seminterrati

C3

La soglia massima per gli interventi di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli aziendali è pari ad un indice di 0,02 mq/mq della SF, nel rispetto delle seguenti soglie dimensionali:

- a) Negli ambiti A19.2 e A20 a sud della via Emilia gli edifici per la conservazione dei prodotti e la lavorazione devono essere di norma accorpati e di superficie non superiore a 500 mq
- b) Negli ambiti a nord della Via Emilia gli edifici per la conservazione dei prodotti e la lavorazione devono essere di norma accorpati e di superficie non superiore a 1.500 mq, nella suddetta superficie possono trovare collocazione uffici e servizi pertinenti all'azienda.

I parametri edilizi generali sono i seguenti:

- H massima edificio = 7,5 m
- H massima silos = 10 m
- Distanza minima dai confini di proprietà: 10 m;
- Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 20 m;

C4

Nelle suddette soglie massime non sono conteggiate le superfici relative alle celle frigorifere e ai silos per lo stoccaggio dei prodotti agricoli, la cui realizzazione è ammessa solo negli ambiti a nord della via Emilia con indice pari a 0,01 mq/mq. La realizzazione di tali impianti è subordinata a convenzione che vincola tali manufatti all'attività in essere e ne prevede la demolizione al cessare dell'attività garantita da fidejussione di importo stabilito dalla G.C..

C5

Per gli impianti esistenti di tipo aziendale o interaziendale, sono ammessi ampliamenti fino a complessivi 2.000 mq di SUL nel rispetto di quanto previsto al presente articolo.

C6

La vendita diretta di prodotti agricoli prodotti dall'azienda stessa è ammessa di norma all'interno di un fabbricato aziendale esistente. Qualora si dimostri l'impossibilità di utilizzare a tale scopo locali esistenti (per problemi di distanza, di sicurezza, di spazio, ecc..) è ammessa l'istallazione di un manufatto in legno o prefabbricato fino ad un massimo di 30mq su area aziendale facilmente accessibile dalla viabilità pubblica e utilizzando preferibilmente un accesso esistente. Il manufatto dovrà avere le medesime caratteristiche costruttive di cui *all'art. 3.25 - Capanni per il ricovero attrezzi non al servizio della produzione agricola*. Gli interventi sono attuati mediante Permesso di costruire con atto unilaterale d'obbligo a garanzia dell'uso finalizzato alla sola vendita diretta dei prodotti dell'azienda agricola.

C7

Negli ambiti agricoli periurbani (A-20) l'insediamento di eventuali impianti di tipo aziendale è subordinato ad una verifica degli impatti sul sistema urbano ed ambientale subordinata all'approvazione da parte di ARPA.

C8

Per gli impianti destinati all'uso agro-alimentare non connessi alle aziende agricole, esistenti in territorio rurale alla data di entrata in vigore del P.S.C., sono previsti interventi di carattere manutentivo ed adeguativo, senza aumenti di capacità produttiva e di superfici. Tali interventi devono essere in via prioritaria, 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 e alla realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici (impianti tecnici e/o tecnologici) atti al miglioramento dell'attività in essere.

C9

Di norma 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.

I nuovi impianti agro-alimentari per i quali la Giunta Comunale valuti positivamente il loro inserimento nel territorio rurale, sono oggetto di apposita scheda di strutturazione urbana, la cui attuazione è prerogativa del P.O.C. sulla base di specifico P.U.A. che ne specifica i parametri urbanistici ed edilizi, anche con potenziali edificatori aggiuntivi rispetto al successivo comma, ed eventuali condizioni particolari. Eventuali ampliamenti di attività del settore agroalimentare esistenti alla data di adozione del P.S.C. o di nuova previsione sono ammessi esclusivamente negli ambiti A19.1 e A20. I suddetti interventi sono subordinati ad apposita scheda di strutturazione territoriale che individui gli oneri a carico del privato relativi all' inserimento paesaggistico, alla mitigazione ambientale, e alla compensazione degli impatti sul territorio e ad ulteriori interventi a beneficio della collettività.

C10

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 seguenti.

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 simulino 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 3.25 - Capanni per il ricovero attrezzi non al servizio della produzione agricola

C1

La realizzazione di capanni per il ricovero attrezzi è subordinato ai seguenti parametri e caratteristiche costruttive:

- Superficie coperta massima pari a:
 - a) 30 mq per superfici dell'unità fondiaria uguali o superiori a 5.000 mq
 - b) 15 mq per superfici dell'unità fondiaria inferiori ai 5.000 mq;
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 1
- Altezza massima calcolata all'intradosso della linea di gronda ml 3 con tetto a due falde con pendenza < al 35% senza interrato, solai intermedi o soppalchi.
- Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00;
- Distanza minima dalla strada: 20,00 m salvo maggiori distanze imposte da fasce di rispetto stradali.
- Rapporto di illuminazione massimo = 1/20 con esecuzione di porta di ingresso cieca;
- Le aperture atte a garantire il necessario rapporto di illuminazione dovranno configurarsi come luci poste ad un'altezza dal piano di calpestio interno pari a m 1,70.

C2

Tali superfici dovranno essere riferite ad un appezzamento che risulti sprovvisto di struttura similare o comunque, di qualsiasi altra struttura utilizzabile a tale scopo.

I manufatti possono essere richiesti anche da proprietari non in possesso della qualifica prevista per le zone agricole.

C3

I suddetti depositi non sono ammissibili laddove l'unità fondiaria agricola sia provvista di altri fabbricati adibiti allo stesso uso (servizi all'attività agricola).

C4

La realizzazione dei suddetti manufatti è soggetta a Permesso di Costruire a alla sottoscrizione di Atto unilaterale d'obbligo per il mantenimento della destinazione d'uso.

Articolo 3.26 - Attività agrituristiche (uso U37)

C1

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, purché attrezzati di servizi essenziali nel rispetto delle norme igienico - sanitarie; comprese aree di sosta attrezzate per camper e cicloturismo
- 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.

C2

Possono svolgere attività agriturbistica 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 agriturbistici ed in possesso della qualifica di imprenditore agricolo e dell'attestato di frequenza al corso per operatore agriturbistico 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.

C3

Sono utilizzabili per finalità agriturbistiche 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:

- 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 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.

C4

Strutture di servizio all'attività agriturbistica, 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 3.22 - *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.

C5

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.

C6

I locali destinati all'uso agriturismo devono possedere i requisiti strutturali ed igienico - sanitari previsti dall'*Allegato A-Regolamento d'igiene* 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.

C7

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.

C8

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; in caso di localizzazione dell'attività in ambito agricolo periurbano (A-20) la convenzione dovrà prevedere anche l'obbligo di realizzazione di attrezzature per il tempo libero. 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.

C9

Gli interventi riguardanti le attività agrituristiche, come elencate al comma 1, sono ammessi e consentiti in tutto il territorio rurale ad esclusione dei sotto ambiti ad alta vocazione produttiva agricola con specializzazione zootecnica intensiva (A-19d). 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), nei sotto ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle (A-19b), nei sotto ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di elevata connotazione paesaggistica (A-19c) e negli ambiti agricoli periurbani (A-20) sia come attività a se stante, sia come attività connessa a quelle di cui ai capi 3.C, 3.D e 3.E. Sono, inoltre, consentiti nelle frazioni individuate all'interno del territorio urbanizzato e nelle tavole di progetto del presente Regolamento.

C10

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 3.27 - Attività di turismo rurale (uso U40.2)**C1**

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.

C2

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.

C3

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 purché 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.

C4

Strutture di servizio all'attività di turismo rurale, quali, a puro titolo di esempio, 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 al precedente *art. 3.23 - Fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33)*.

C5

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, e Demolizione e Ricostruzione, anche come trasferimento di volumetria nei termini del precedente comma 3.

C6

I locali destinati all'uso di turismo rurale devono possedere i requisiti strutturali ed igienico - sanitari previsti dall'*Allegato A-Regolamento d'igiene* 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.

C7

L'ospitalità in camere ammobiliate è ammessa nei fabbricati esistenti sul fondo con un minimo di sette camere ed un massimo quale sia eventualmente indicato dalla legislazione regionale per il settore alberghiero.

C8

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; in caso di localizzazione dell'attività in ambito agricolo periurbano (A-20) la convenzione dovrà prevedere anche l'obbligo di realizzazione di attrezzature per il tempo libero. 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.

C9

Gli interventi riguardanti le attività di turismo rurale, come elencate al comma 1, sono ammessi e consentiti in tutto il territorio rurale ad esclusione dei sotto ambiti ad alta vocazione produttiva agricola con specializzazione zootecnica intensiva (A-19d). 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), nei sotto ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di fondovalle (A-19b), nei sotto ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di elevata connotazione paesaggistica (A-19c) e negli ambiti agricoli periurbani (A-20) sia come attività a se stante, sia come attività connessa a quelle di cui ai capi 3.C, 3.D e 3.E.

C10

Le attività di turismo rurale non possono essere localizzate ad una distanza inferiore a 500 metri da attività zootecniche intensive in uso.

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

C1

In relazione agli usi U16, U17, U18, (attrezzature turistiche, ricreative e sportive e simili in ambito rurale) quando costituiscono complessi aperti al pubblico, possono avere come titolari i medesimi soggetti indicati al precedente *art. 3.27- Attività di turismo rurale (uso U40.2)*, comma 2. Per i manufatti relativi sono previsti, in via ordinaria, nel presente R.U.E esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati, ovvero oggetto di previsione dal precedente P.R.G., non attuati ma confermati dal P.S.C. entro i limiti temporali di attuazione del primo P.O.C.. 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..

C2

Le attrezzature sportive a servizio esclusivo dell'abitazione privata, sia civile che rurale, sono ammesse e soggette unicamente a DIA, purché in numero non superiore ad una per ogni tipo: piscina, campo tennis e similari. Per le stesse è, comunque, esclusa la possibilità di copertura di ogni tipo.

C3

In relazione all'uso U42, valgono le medesime indicazioni riguardo alla titolarità di cui al precedente *art. 3.27- Attività di turismo rurale (uso U40.2)*, comma 2. Il P.O.C. può prevedere tali strutture ricettive all'aria aperta sulla base delle indicazioni della LR 16/04 ed atti tecnici collegati, e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- privilegiare l'insediamento di tali strutture negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (A-18);
- non permettere che più del 20% della superficie aziendale sia investito da tale previsione;
- pretendere che l'insediamento risultante non produca, sia nell'organizzazione complessiva, che nella formazione degli arredi arborei, ed infine nella dislocazione dei manufatti edilizi relativi, alterazione troppo marcata ai caratteri paesaggistici del contesto agricolo;
- contenere nei parametri della legislazione regionale di settore il fabbisogno edilizio in aggiunta a quello eventualmente fornito da preesistenze;
- assoggettare a P.U.A. la formazione dell'intervento.

La formazione delle strutture di cui all'uso U42 può eventualmente essere integrato con la tipologia di intervento di cui al precedente *art. 3.27- Attività di turismo rurale (uso U40.2)*.

C4

I nuovi impianti di cui al presente articolo, per i quali la Giunta Comunale valuti positivamente il loro inserimento nel territorio rurale, costituiscono apposita scheda di strutturazione urbana, che ne specifica i parametri urbanistici ed edilizi, ed eventuali condizioni particolari.

Articolo 3.29 - Serre fisse (uso U36) e pannelli fotovoltaici installati al suolo

C1

Per la realizzazione di serre è ammesso ridurre la superficie minima aziendale a 4 ha purchè i terreni dell'azienda provengano da accorpamenti di terreni non frazionati da altre unità aziendali dalla data di adozione del presente R.U.E. (22/10/2007)

Non è prevista una superficie minima aziendale per serre non infisse permanentemente al suolo con altezza interna non superiore a mt.2.00, realizzate in struttura metallica leggera e rivestimento in materiale plastico trasparente.

Interventi ammessi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione, Nuova costruzione, Ampliamento, Ricostruzione. Non è ammesso il cambio d'uso ma solo la demolizione delle serre cessata l'attività.

C2

Modalità di attuazione: Permesso di costruire con atto unilaterale d'obbligo dell'avente titolo che lo impegna al mantenimento degli usi previsti ed esclude espressamente usi non direttamente connessi all'attività agricola (depositi, attività commerciali).

C3

Le serre fisse devono rispettare i seguenti limiti:

- H massima calcolata al colmo= 5 m
- N. piani max= 1 fuori terra
- Distanza minima dai confini di proprietà: m 5,00;
- Distanza minima dalla strada: 20,00 m salvo maggiori distanze imposte da fasce di rispetto stradali.
- per gli ambiti A19.1 e A20 la SUL = 0,4 mq/mq SAU fino a un massimo di 5.000 mq di SUL.
- Non è ammessa la realizzazione di serre fisse in aree di valore naturale ed ambientale (A-17). Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico A18 e A19.2 è ammesso l'ampliamento delle serre esistenti con il raddoppio della SUL esistente concessionata, ovvero con nuova costruzione con indice di 0,2 mq/mq SAU fino a un massimo di 2.500 mq di SUL.

C4

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, tramite cortine vegetazionali, filari alberati, ecc.
- c) le serre dovranno essere in scheletro metallico e rivestimento in vetro, PVC o materiale trasparente.
- d) La serra potrà essere dotata di servizi igienici e spogliatoi per il personale addetto.

C5

L'intervento è condizionato alla presentazione di un progetto di rete ecologica, soggetto a parere della CQAP, ai sensi dell'art.2.12 *comma 6*, di superficie pari all'intervento realizzato. La costituzione e gestione della rete ecologica sarà oggetto di apposita convenzione.

C6

Sono ammessi pannelli fotovoltaici esclusivamente nei sub ambiti A19.1e A20 ad esclusione delle aree di valenza paesistica definite dagli art.17,18 e 19 del P.T.C.P. e delle aree destinate a Rete ecologica.

Deve essere garantito un rapporto di copertura non superiore al 40% delle superfici che verranno asservite a tale uso mediante atto unilaterale d'obbligo e adeguata fidejussione per la realizzazione e manutenzione delle piantumazioni. L'area scoperta deve essere piantumata e devono essere realizzate adeguate mitigazioni vegetali. I terreni asserviti per realizzare pannelli fotovoltaici possono essere anche non contigui, qualora venga realizzata la piantumazione all'interno della Rete ecologica.

Articolo 3.30 - Attività zootecniche industriali (uso U34.1)**C1**

Non è ammessa la costruzione di nuovi allevamenti per attività zootecniche industriali superiori a 10 capi suini equivalenti) né l'ampliamento di quelli preesistenti.

C2

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).

C3

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 ritengono necessarie da parte degli uffici competenti.

C4

La dismissione di strutture incongrue può essere attuata prevedendo nei nuovi ambiti urbanizzabili lotti ad indice zero, così come indicato al precedente *art. 2.19 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione, comma 7*, da destinare al trasferimento e cambio di destinazione d'uso dei volumi dismessi e demoliti, ovvero in contiguità a centri abitati esistenti o previsti previo P.U.A..

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, adiacente a tessuti urbanizzati, a centri o frazioni;
- b) Il nuovo intervento sia di limitata entità, comunque non superiore alla metà della superficie utile lorda preesistente e complessivamente non superiore a 2.500 mq di SUL residenziale (al lordo di eventuali servizi anche se di altezza inferiori a 2,30 mt), 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 o 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 del nuovo insediamento residenziale sono equiparati ad un nuovo insediamento residenziale soggetto a Piano particolareggiato, ferme restando le prescrizioni contenute nel presente Articolo;
- e) gli standard dovranno essere monetizzati e/o reperiti in area ritenuta congrua dal responsabile dell'Ufficio tecnico;
- f) la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni dalla trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo di cui al precedente *Articolo 3.17 – Superfici aziendali minime e vincoli*.
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

Articolo 3.31 - Attività zootecniche aziendali (uso U34.2)

C1

Fermo restando quanto già definito nel P.T.C.P., matrice ambientale, circa la definizione di allevamenti non intensivi, non sono ammessi nuovi insediamenti zootecnici aziendali né l'ampliamento di quelli esistenti.

C2

Tipi di allevamenti ammessi: il presente Articolo non riguarda gli allevamenti superiori ai 10 capi suini equivalenti, che sono considerati nel precedente *art. 3.28 - Attività zootecniche industriali (uso U34.1)*.

C3

Interventi ammessi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia senza ampliamento, Demolizione.

C4

Modalità di attuazione: di norma intervento edilizio diretto. 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.

C5

Nella ristrutturazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali, si osservano i seguenti principi:

- 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 simulino quelle di tipo abitativo;
- 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;
 - gli interventi edilizi sono da subordinare ad azioni di miglioramento delle produzioni, dei suoli e del paesaggio.

C6

La dismissione di strutture incongrue si attua con le modalità e i contenuti del comma 4 del precedente *art. 3.28 - Attività zootecniche industriali (uso U34.1)*.

Articolo 3.32 - Allevamenti speciali e custodia di animali

C1

Per le strutture di cui agli usi U39.1 ed U39.2, relativi all'allevamento, cura ed addestramento di animali domestici è ammesso esclusivamente il cambio d'uso di edifici esistenti, nonché la

costruzione di manufatti non configurati come edifici (recinti, gabbie, box prefabbricati in semplice appoggio al suolo e simili) purché realizzati con superficie inferiore a 15 mq cadauno, e altezza massima 2,40 mt.

Nuovi impianti e/o adeguamenti di quelli esistenti sono ammessi esclusivamente ai fini della prevenzione del randagismo e di protezione degli animali, la cui gestione sia assicurata da parte di Associazioni di volontariato senza fini di lucro e con le quali l'Amministrazione comunale sottoscriva una Convenzione che tenga conto delle suddette finalità di pubblico interesse.

Il progetto soggetto a Permesso di costruire convenzionato, dovrà tenere conto delle suddette esigenze e predisporre un corretto inserimento nel contesto rurale prevedendo la realizzazione di adeguate cortine vegetali di mitigazione.

C3

La realizzazione di tali manufatti qualora sia ad uso privato è soggetto a DIA e deve rispettare i seguenti parametri:

- box prefabbricato (con rivestimento in legno o intonacati) in semplice appoggio al suolo
- superficie massima di 15 mq
- 1 livello fuori terra
- altezza massima del fronte al colmo ml 2,40
- copertura a doppia falda o falda unica con pendenza < 35%

Articolo 3.33 – Fabbricati in territorio rurale incompatibili con l'attività agricola

C1

In relazione agli usi esistenti in territorio rurale a valenza produttiva incompatibili con l'attività agricola, sono previsti, in via ordinaria, nel presente R.U.E. esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Qualora sia previsto nelle schede del Censimento degli edifici in territorio rurale, per attività incongrue insediate in fabbricati privi di caratteri rurali o riconducibili ad essi, il cambio d'uso in residenziale può essere effettuato previa demolizione del fabbricato esistente e utilizzazione della capacità edificatoria della SUL concessionata (calcolata dividendo il volume per tre metri di altezza virtuale) al 50% fino a una SUL complessiva di 2.500 mq in ambito appositamente individuato dal P.O.C.

Articolo 3.34 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive

C1

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.

C2

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.

C3

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.

C4

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. 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..

C5

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

C6

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 3.35 - Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile

C1

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..

C2

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..

C3

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 3.36 – Opere per la tutela idrogeologica

C1

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 3.37 - Interventi di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela

C1

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, qualora non sia diversamente previsto nel censimento degli edifici sparsi in territorio rurale:

Tabella 3.37 - Interventi di cambio d'uso ammessi

	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 pertinenziali alla funzione principale, ossia superficie accessoria (Sac); solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali (PPr2) nella misura minima richiesta ai sensi dell' <i>Articolo 2.17 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (PPr2)</i> 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 pertinenziali (ripostigli, autorimesse pertinenziali) 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 pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili		E ammesso esclusivamente il mantenimento di utilizzazioni pertinenziali 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 U 35 U 39	E ammessa, inoltre, la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso
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 41	
G	Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento	U 9	
H	Serre	U 36	

C2

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.

C3

Il cambio d'uso da uso U32 (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 10, comma terzo della legge 10/77, qualora non 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.

Articolo 3.38 – Elaborati allegati al Permesso di costruire

C1

Nel territorio rurale il permesso di costruire per interventi di NC, AM, RI deve essere corredato anche dai seguenti elaborati:

- individuazione degli immobili appartenenti all'azienda agricola (terreni e fabbricati) distinti per destinazione d'uso alla data di presentazione della richiesta di nuova costruzione e alla data del 23.06.1987;
- individuazione dei terreni precedentemente asserviti ai fabbricati esistenti distinti per servizi agricoli e funzioni abitative e dei nuovi terreni che verrebbero asserviti;
- consistenza dei fabbricati esistenti (rilievo in scala 1:50 con indicazione degli usi dei vari locali e dei materiali);
- individuazione dei manufatti precari da demolire (tettoie, baracche, ecc.);
- progetto di sistemazione complessiva del centro aziendale anche mediante trasferimento dei volumi esistenti e dettaglio della sistemazione della viabilità di accesso con caratteristiche di strade bianche rurali e dell'aia del centro aziendale;
- progetto di corretto inserimento paesaggistico nel contesto rurale con fotorendering, fotomontaggi, ecc.
- specificazione della sistemazione a verde (ricostituzione di siepi e filari, creazione di zone arboree, barriere vegetali per l'inserimento dei manufatti agricoli nel contesto, ecc.);
- progetto dei manufatti edilizi di nuova costruzione nel rispetto delle prescrizioni morfologiche riportate al successivo Articolo 3.39

L'agibilità dei fabbricati sarà condizionata alla realizzazione delle sistemazioni degli spazi esterni e dell'impianto vegetazionale di progetto.

Articolo 3.39 - Norme di carattere morfologico per gli interventi nel territorio rurale

C1

Elementi da tutelare

Fatti salvi ulteriori specificazioni e la conseguente disciplina integrativa relativamente alle realtà dei singoli ambiti territoriali, sono considerati elementi strutturali del territorio rurale e quindi da tutelare: conformazione altimetrica, strade poderali e interpoderali, acque superficiali, filari e masse arboree non da produzione.

Pertanto in generale non sono ammessi interventi che modifichino la forma del territorio (accumuli e prelievi di terreno, terrazzamenti, formazione di laghetti e prosciugamenti, disboscamenti, ecc.).

Se resi necessari dall'uso agricolo dei suoli o finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale dovranno essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale su parere della CQAP.

In particolare andranno osservate le seguenti prescrizioni:

- strade poderali e interpoderali: mantenimento delle dimensioni dell'andamento originari, della sistemazione superficiale (in terra battuta e comunque senza asfalto), di pavimentazioni ed elementi particolari (muri di recinzione, portali, fontanili, ponti, elementi decorativi, ecc.);

- corsi d'acqua superficiali: mantenimento dell'andamento, dell'ampiezza e della forma degli alvei;
- filari e masse arboree non da produzione: mantenimento, incremento e sostituzione in caso di moria degli alberi lungo le strade e della vegetazione ripariale lungo i corsi d'acqua; mantenimento delle siepi vive lungo le scarpate; mantenimento delle recinzioni arborate dei fondi. La sostituzione dovrà avvenire con essenze autoctone, in particolare la segnatura di eventuali nuovi percorsi poderali con cipressi (posti ad una distanza minima di m3) e di quelli interpoderali con querce o lecci (posti ad una distanza minima di m8).

C2

Costruzioni per usi abitativi e turistico/ricreativi

Negli interventi edilizi di nuova costruzione e ricostruzione di fabbricati non di valore storico, devono essere privilegiati volumi compatti, di forma semplice, con pianta preferibilmente rettangolare, con prevalenza dei pieni sui vuoti, con non più di due piani fuori terra oltre all'eventuale seminterrato. Il fabbricato deve essere riconducibile ai tipi colonici della pianura e collina forlivese riconoscibile, senza elementi in aggetto, distinto per tipologia d'uso (fabbricati colonici, depositi, fienili, ecc.).

In tutti gli interventi edilizi non è ammessa la realizzazione di nuovi balconi o terrazze.

Negli interventi di NC, RI e RE (quest'ultimo in caso di modifiche alla sagoma del fabbricato), è ammessa, per i soli fabbricati ad uso abitativo o turistico/ricreativo o di commercializzazione dei prodotti locali, la realizzazione di porticati purché rientranti rispetto al filo della facciata, con estensione massima su un fronte dell'edificio o, in alternativa, su uno o entrambi i fronti laterali dell'edificio.

Un eventuale piano interrato è consentito, entro la sagoma dell'edificio, qualora tutte le pareti perimetrali siano interrate e l'accesso ai locali interrati avvenga dall'interno del fabbricato. Piani seminterrati sono ammessi in aree con pendenza dei terreni -prima dell'intervento- superiori al 15%, senza modificare lo stato dei terreni, e con accessibilità dall'interno del fabbricato.

C3

Coperture

Negli interventi di NC, AM, RI e RE (quest'ultimo in caso di modifiche alla sagoma del fabbricato), le coperture devono essere realizzate a falde inclinate con pendenza compresa fra il 30% e il 38%. La forma della copertura deve essere semplice, conformemente ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo) evitando forme complicate e atipiche. Il manto di copertura deve essere in coppi di laterizio per gli edifici ad uso abitativo e turistico/ricreativo. Per gli edifici di servizio all'attività agricola o zootecnica sono ammissibili anche altri tipi di laterizio ovvero altri materiali che si inseriscano per caratteristiche e scala cromatica nel contesto. Sono comunque sempre escluse coperture in lamiera e cemento. Nelle coperture non è ammessa 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 superficie di tali aperture non deve superare complessivamente 1/12 della superficie di pavimento dei vani sottostanti e ciascuna apertura non deve superare la superficie di 1,20 mq

La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sui tipi edilizi storici nel territorio rurale

C4

Le facciate degli edifici possono essere realizzate in intonaco di malta di calce tinteggiato.

Le tinteggiature degli intonaci dovranno rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale sulla base di un campionario di colori a disposizione presso l'Ufficio Tecnico. La CQAP, nell'approvazione dei progetti potrà dare indicazioni riguardo ai colori e in generale agli elementi di finitura.

In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- cemento armato a "faccia a vista";
- rivestimenti di qualsiasi natura che non siano intonaco o rasatura di cappotto termico;
- intonachi plastici di qualsiasi genere;
- serramenti esterni in materiale plastico;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;

- zoccolature in lastre di marmo o pietra;
- elementi prefabbricati in vista in conglomerato cementizio come: mensole di gronda, stipiti di finestra, bancali di finestra, cornici o elementi di decoro, ecc....

Gli infissi e i serramenti dovranno essere preferibilmente in legno verniciato in tinta coprente. Sono consentiti infissi e serramenti in metallo verniciato con tinta coprente non metallizzata o lucida. Il colore degli infissi deve essere in tonalità cromaticamente coerenti con la tinteggiatura dell'involucro edilizio e valutate in sede di CQAP.

C5

Inserimento nel contesto e recinzioni

Con la localizzazione del manufatto si dovrà valutare il suo corretto inserimento nel contesto. In particolare si tenderà a servizi di accesso già esistenti -vedi strade rurali, poderali, sentieri; sono vietati l'abbattimento di vegetazione arborea o di siepi, demolizioni di muri di sostegno. Nel territorio rurale, ad esclusione di ville e parchi storici, è ammessa una recinzione parziale (garantendo l'apertura verso i campi) con alberi e arbusti di essenze autoctone e con muratura in pietrame (è vietata la formazione di lotti chiusi di tipo urbano). E' ammesso un solo accesso carrabile alle costruzioni in territorio rurale, non asfaltato (terra battuta con ghiaino, eccezionalmente mediante pavimentazioni tradizionali).

Negli interventi di NC e RI è compreso l'intervento di modifica alla eventuale recinzione esistente, con una nuova recinzione esclusivamente in siepe viva, salvo situazioni ove limita la visibilità stradale, mantenuta ad una h. max di 1,60 m, con eventuale rete metallica (h. max 1,60 m) addossata alla siepe dal lato rivolto all'interno dell'area da recingere, oppure interposta fra due file di siepe. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura. Nei lati in cui la delimitazione di proprietà ovvero rispetto alla strada è costituita da un fossato, non è ammessa la recinzione, se non in siepe viva.

C6

Annessi agricoli e costruzioni per il ricovero di macchinari, servizi agricoli, conservazione e trasformazione dei prodotti

I fabbricati a servizi devono essere separati dai fabbricati ad uso abitativo.

Per interventi di NC, AM, RI, RE di annessi agricoli, non dovranno in alcun caso essere impiegate tipologie, materiali e metodi costruttivi chiaramente industriali. La costruzione di annessi agricoli fuori terra e' consentita solo previa dimostrazione dell'impossibilità di costruire l'annesso anche parzialmente interrato sfruttando il pendio, dislivelli, sistemazioni agrarie esistenti, quali muri a retta, cigli stradali, scarpate, ecc: la localizzazione dell'annesso deve tendere a favorire l'accorpamento della nuova volumetria con manufatti e volumetrie preesistenti anche se su proprietà contermini.

Per tutte le nuove costruzioni è prescritto l'impiego di muratura in pietrame o strutture in c.a. e laterizio intonacate esternamente; la copertura inclinata ad una o due falde in cotto o in pietra locale. E' consentita la copertura con solaio piano ove questo sia ricoperto di terreno vegetale o, nel caso di volumetria seminterrata, quando il solaio costituisca piano praticabile. La pavimentazione interna all'annesso e' prescritta in terra battuta o gettata di cemento salvo prescrizioni o particolari di carattere igienico sanitario. E' consentita la chiusura delle aperture con sportelloni, cancelli, inferriate. L'altezza minima del davanzale delle finestre deve essere ml 1.70 . Non e' consentito l'allacciamento all'acquedotto comunale e alla rete energetica del gas; l'approvvigionamento idrico deve essere eventualmente previsto con opere di presa, pozzi e serbatoi autonomi. Non e' consentita la costruzione di servizi igienici, salvo nelle strutture agricole dove vengono svolte attività a prevalenza umana. La progettazione dell'annesso agricolo deve garantire nel tempo un suo inserimento nell'ambiente e nel paesaggio con alterazioni limitate alla semplice realizzazione della nuova volumetria: ciò soprattutto agli effetti degli sbancamenti, movimenti di terra, abbattimento degli alberi, siepi, muri a retta, sistemazioni agrarie od idrauliche preesistenti.

Le sistemazioni esterne devono consentire una schermatura permanente del manufatto tramite il parziale interrimento e l'utilizzazione dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistente o la creazione di nuove quinte con piantagione di essenze locali (siepi, filari, pergolati, piante rampicanti, ecc). Gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistenti limitando al massimo

l'apertura di nuovi percorsi. E' consentita la recinzione delle superfici contermini all'annesso solo nel caso di piccoli allevamenti di animali da cortile per uso familiare. E' vietato il deposito all'aperto di materiali di demolizione, rifiuti, residui di lavorazioni se non per esigenze stagionali e comunque con obbligo di rimozione degli stessi al termine di tali lavorazioni.

C7

Capanni per il ricovero attrezzi

I capanni per il ricovero attrezzi, 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 regolare 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, di soppalchi e piani intermedi. Non è comunque consentita la costruzione di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto temporaneo o precario.

Sono ammesse solamente luci per l'aerazione e l'illuminazione con altezza interna tra la banchina e il pavimento non inferiore a 1,70 m dalla quota del pavimento.

I manufatti dovranno essere realizzati in legno o in muratura intonacata e tinteggiata con manto di copertura in coppi o tegole. Non sono ammesse partizioni divisorie interne.

C8

Insegne

Non sono ammesse insegne a bandiera. Le nuove insegne commerciali dovranno di norma essere contenute all'interno del vano di accesso ai locali dove si svolge l'attività pubblicizzata. Sono ammesse insegne o targhe appese all'esterno del vano di accesso, anche illuminate purché non luminose e su parere della CQAP.

TITOLO 4

NORME SUL RAPPORTO FRA COSTRUZIONI E CONTESTO

CAPO 4.A – NORME E INDIRIZZI PER L'ARMONIZZAZIONE DELLE COSTRUZIONI CON IL CONTESTO (Ambiti A10, A11, A12, A13)

Articolo 4.1 – Procedure di valutazione delle proposte progettuali

C1

Per tutto quello che riguarda gli aspetti morfologici, formali e di indirizzo per la redazione del progetto architettonico previsti dagli articoli precedenti si applicano le procedure di cui al comma 2 successivo.

Il presente capo è articolato in norme di carattere prescrittivo e indirizzi di carattere indicativo, quale riferimento per la procedura autorizzativa di cui al comma seguente.

C2

Gli indirizzi contenuti nel presente Titolo costituiscono parametri di controllo per gli interventi edilizi diretti non compresi nei P.U.A., che fanno da discriminante sulla procedura istruttoria del progetto:

- PROCEDURA SEMPLIFICATA: se tutti gli indirizzi sono recepiti, il progetto segue la regolare istruttoria senza essere sottoposto al parere della CQAP
- PROCEDURA ARTICOLATA: se il progetto si discosta dagli indirizzi del presente titolo oltre alla regolare istruttoria esso è sottoposto al parere della CQAP e deve pertanto essere corredato di documentazione ed elaborati integrativi atti a favorire corretta valutazione nonché la comprensione delle motivazioni della soluzione progettuale scelta da parte dell'Ufficio tecnico e della Commissione e ad attestare 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).

Articolo 4.2 – Coperture

C1

Indirizzo: Le coperture degli edifici, salvo che si tratti di edifici per funzioni specialistiche, commerciali o produttive, devono essere realizzate piane, a padiglione o 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 45%). Devono essere evitate forme complicate e atipiche o pendenze eccessive.

C2

Norma: L'installazione di antenne radiotelevisive ed impianti satellitari avviene tramite comunicazione al Sindaco con asseverazione da parte del tecnico installatore del rispetto delle presenti norme.

C3

Norma: L'installazione di antenne radiotelevisive ed impianti satellitari è vietata nelle fronti (principali e secondarie) degli edifici; queste dovranno essere posizionate negli edifici esistenti, unificando ove possibile più utenze in un unico impianto, sulle falde di copertura in posizione di minimo impatto visivo.

Nei nuovi edifici condominiali (come definito dal Codice Civile) l'impianto televisivo/satellitare deve essere centralizzato ed il progettista deve presentare a fine lavori un progetto certificato

dall'installatore/impiantista.

C4

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) Indirizzo: 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;
- b) Indirizzo: Tutti gli immobili plurifamiliari 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 non più di 2 antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari;
- c) Indirizzo: Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, giardini e cortili. 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).
- d) Norma: 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 così come individuate dagli strumenti urbanistici;
- e) Norma: Nel caso di installazione di antenne paraboliche, in data successiva all'adozione delle presenti norme, 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 ed applica una sanzione;
- f) Norma: 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;

C5

Norma: L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici nell'intero territorio comunale è regolato secondo quanto segue:

- a) L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici in tutti gli edifici del territorio comunale e nelle aree esterne al territorio consolidato è soggetta a DIA
- b) l'installazione di pannelli solari non integrati⁷ nella copertura o nelle facciate 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 è soggetta a valutazione da parte della CQAP. Si rimanda per le specifiche tecniche all'ALLEGATO I- Schede per la Bioarchitettura.
- c) 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

⁷ Il pannello è definito INTEGRATO quando sostituisce un elemento architettonico o una parte di esso. Pannelli o tegole fotovoltaiche montate sul tetto al posto del manto di copertura sono considerate integrate. Lo stesso vale per pensiline o elementi di facciata realizzati con i soli pannelli fotovoltaici.

per l'Edilizia può, in deroga alle presenti norme, negare l'autorizzazione all'installazione dei pannelli solari;

- d) 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.

per pannelli fotovoltaici installati su terreno agricolo si rimanda all'*art.3.27 Serre fisse (uso U36) e pannelli fotovoltaici installati al suolo.*

Articolo 4.3 – Recinzioni (norma)

C1

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.

C2

Nei nuovi insediamenti A12 nonché negli interventi NC e DR all'interno di tessuti consolidati A10 la delimitazione dei lotti e degli spazi aperti deve essere preferibilmente progettata attraverso recinzioni che utilizzino esclusivamente materiali vegetali. Le recinzioni verso i fronti strada dovranno essere realizzati secondo le seguenti specifiche tecniche:

- muretto intonacato, in c.a. a vista o in mattoni faccia vista h.max 50 cm
- inferriata dal disegno lineare e semplice della misura idonea a raggiungere un'altezza totale della recinzione di 1.50 m
- le recinzioni tra proprietà devono essere realizzate con muretto 50 cm e rete con siepe non superiore a m 2,00

Nei casi di piano attuativo unitario deve essere utilizzata una medesima tipologia con le caratteristiche dimensionali anzidette.

C3

Negli edifici esistenti

Le recinzioni tra le proprietà private devono avere altezza massima di 2,00 m e possono essere realizzate:

- a) con muro pieno;
- b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
- c) con reti e siepi;

Le recinzioni verso strada, spazi pubblici o di uso pubblico devono avere altezza massima complessiva di 1,50 m e possono essere realizzate:

- a) con muretto alto non più di 1,00 m sovrastato da reti con siepi, siepi o cancellate con elementi metallici di disegno lineare armonizzate con il contesto e con le cancellate limitrofe
- b) con reti e/o siepi;

C4

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 le norme del presente regolamento.

C5

Nei nuovi insediamenti produttivi dovrà essere utilizzato un solo tipo di recinzione per i fronti strada di tutti i lotti. È prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante alberature ai sensi dell'*Articolo 2.21 - Verde pubblico e privato, commi 7 e 8.*

C6

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

C7

I cancelli di ingresso su strade e spazi pubblici, ove consentiti, se non automatizzati, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale ai sensi dell'art.4.10 comma 5.

C8

Ferme restando le disposizioni del Codice Civile, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di accogliere o richiedere soluzioni alternative di recinzioni in ragione di esigenze ambientali, di igiene, di sicurezza e di decoro.

Articolo 4.4 –Elementi aggettanti, balconi, portici ed elementi decorativi**C1**

Indirizzo: Nei P.U.A. gli edifici devono essere di forma compatta, senza elementi incongrui che creino sporgenze (quali balconi, ballatoi e sclae esterne) e rientranze non coerenti con l'idea progettuale che dovrà essere adeguatamente contestualizzata rispetto agli eventuali elementi di pregio architettonico, paesaggistico ed ambientale limitrofi o prossimi.

C2

Indirizzo: Negli interventi di Nuova costruzione, Demolizione e Ricostruzione e di ristrutturazione edilizia che comportino modifiche alle facciate degli edifici non sono ammessi nel fronte prospiciente la via principale balconi aggettanti oltre 50 cm sporgenti dalla sagoma dell'edificio. I balconi devono avere forma compatta con un rapporto tra i lati non superiore a 0,67.

C3 omissis**C4**

Negli interventi di DR e NC, RE i portici possono essere realizzati esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio e non in soluzioni d'angolo (indirizzo)

C6

Negli interventi di NC non si possono realizzare ovvero vanno sostituite qualora esistenti colonnine o pilastri (norma)

C7

Negli interventi di RE non si possono realizzare ovvero vanno sostituite qualora esistenti colonnine o pilastri (indirizzo)

C8

Negli interventi di NC, AM, DR, RE, non sono ammesse soluzioni decorative afferenti ad elementi stilistici e formali nel concetto della citazione storica quali a titolo d'esempio timpani, colonnati, trabeazioni, bifore, ecc. nonché rimandi a tipi costruttivi di altre epoche o luoghi quali a titolo d'esempio trulli, baite, edifici prismatici piramidali, ecc. (norma)

Articolo 4.5 – omissis**Articolo 4.6 - Facciate degli edifici e prospetti sulle vie principali****C1**

Norma: Negli interventi di NC, RE, DR, AM le unità edilizie di tipo residenziale con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate con colore compatibile con il contesto. In caso di uso di più di un colore, ad eccezione di quelli dai toni chiari usati per la realizzazione di piccole rifiniture (es. cornici delle aperture con largh. max 10 cm, fasce balconi, cornicione, marcapiano, ecc.), il progetto cromatico sarà sottoposto a parere della CQAP.

C2

Indirizzo: Negli interventi di RE eventuali rivestimenti in piastrelle, pietra o altri elementi vanno rimossi e le pareti vanno rifinite ad intonaco tinteggiato con le modalità di cui ai successivi commi.

C3

Norma: Negli interventi di NC, DR, RE 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.

C4

Indirizzo: Negli interventi di NC, DR, RE negli ambiti consolidati i colori delle facciate devono essere concordati con l'UT sulla base di un campionario di colori da proporre onde evitare 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.

C5

Indirizzo: Negli interventi di NC, DR, RE di edifici residenziali non sono ammessi rivestimenti sulle facciate degli edifici. Le pareti esterne dovranno essere in muratura faccia a vista o in intonaco tinteggiato con i criteri di cui al precedente comma. Sono ammesse parti interamente vetrate ovvero brise-soleil, elementi schermanti o pannelli isolanti previo parere della CQAP, nel rispetto dell'*Allegato I-Schede per la sulla bioarchitettura*.

C6**Infissi e sistemi di oscuramento:**

- a) Nel 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 ad esclusione di sistemi innovativi orientati ai principi della bioedilizia che dovranno essere concordati con l'UT che potrà avvalersi per esprimersi in tal senso del parere della CQAP(indirizzo);
- b) Nei centri e nuclei storici le chiusure esterne dovranno essere a persiana o scurone (norma).
- c) 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 (norma).
- d) 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, sia anodizzato che verniciato, 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 (norma).
- e) 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 (norma).

C7**Scale:**

- a) Nei centri e nuclei storici, 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 (indirizzo).
- b) negli ambiti consolidati e da riqualificare, negli interventi di RE, le scale esterne esistenti alla data di adozione del R.U.E qualora siano parallele e contigue alla facciata dell'edificio, possono essere schermate da terra fino alla balaustra con elementi anche in muratura intonacati dello stesso colore della facciata dell'edificio. Per tale finalità la superficie del corpo scala non viene conteggiata come SUL e la distanza dai confini del corpo scala può essere ridotta fino a 3,5 m Le scale non possono essere coperte né chiuse (indirizzo).
- c) nel territorio rurale, negli interventi di RE le scale esterne esistenti alla data di adozione del presente R.U.E possono essere schermate da terra fino alla balaustra con elementi anche in muratura intonacati dello stesso colore della facciata dell'edificio, oppure in pietra o mattoni faccia a vista in coerenza con le tecniche costruttive del fabbricato originario. Per tale finalità la superficie del corpo scala non viene conteggiata come SUL e la distanza dai confini del corpo scala può essere ridotta fino a 3,5 m Le scale non possono essere coperte né chiuse (indirizzo)

C8

Altezze

Negli interventi di NC e DR per edifici nel territorio consolidato confinanti con il territorio rurale l'altezza massima alla linea di gronda non può superare 9,5 m

C9

Impianti di climatizzazione

Gli apparecchi esterni degli impianti di condizionamento e le caldaie non devono essere visibili dalla pubblica via e pertanto opportunamente occultati.

C10

Progetto guida per le frazioni di Selbagnone e San Leonardo (indirizzo)

Nella frazione di Selbagnone, negli interventi di NC e DR, gli edifici (o la cortina di affaccio) del territorio consolidato che prospettano sull'asse stradale principale devono avere un'altezza massima di 8,50 mt e minima di 6,50 mt (salvo nei casi di ripristino tipologico), con piano seminterrato, due piani ed eventuale sottotetto. La copertura deve essere in coppi a padiglione o a falde inclinate come da progetto norma. Non sono ammessi balconi, né rivestimenti nella facciata ma rifinitura a intonaco tinteggiata con i cromatismi delle terre naturali da concordare con l'UT. Possono essere previste terrazze al piano primo in soluzione d'angolo. A Selbagnone progetto deve comprendere il dettaglio della sistemazione a giardino. Il marciapiede lungo il viale non deve essere inferiore a 2,5 m In caso di misura inferiore deve essere ceduto 1 mt di larghezza al Comune per l'allargamento del marciapiede. In caso di rispondenza al progetto norma, si può derogare alla realizzazione di parcheggi privati di uso pubblico (PPr1). Qualora l'uso prevalente sia terziario e non abitativo, è previsto un arretramento dell'edificio rispetto all'allineamento prevalente. Gli spazi antistanti tali edifici devono essere non recintati ma destinati a parcheggio.

C11

Progetto guida per la frazione di Sant'Andrea (norma)

Nella frazione di Sant'Andrea, gli interventi di DR e NC lungo il fronte della strada provinciale possono configurarsi di norma come cortina continua costruendo gli edifici in aderenza con le caratteristiche morfologiche di altezza e copertura di cui al precedente C7. La costruzione in

aderenza viene incentivata con un incremento della SUL del 20% fino ad un indice di 0,54 mq/mq. Sul fronte strada non sono ammessi balconi, terrazze né rivestimenti nella facciata ma rifinitura a intonaco tinteggiata con i colori di base e comunque vivaci da concordare con l'UT. Negli edifici in aderenza non sono ammesse recinzioni lungo il fronte strada, ma eventualmente sul retro. La distanza degli edifici dalla strada non deve essere inferiore a 5 mt, gli spazi antistanti gli edifici devono essere lastricati in pietra o materiale da concordare con l'UT. Il progetto dei fabbricati deve comprendere il progetto degli spazi privati di uso pubblico (da destinare anche alla sosta dei veicoli) lungo strada e le piazze ed eventuali giardini sul retro dei fabbricati. Autorimesse interne agli edifici dovranno essere ricavate non lungo il fronte strada. In caso di rispondenza al progetto norma, si può derogare alla realizzazione di parcheggi privati di uso pubblico (PPr1).

Articolo 4.7 - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico

C1

Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.

C2

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 aggetti 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.

C3

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

C1

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.

C2

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.

C3

Nelle aree pertinenziali dei fabbricati esistenti alla data di adozione del presente RUE sprovvisti di autorimesse, ovvero dotati in misura inferiore ai valori prescritti dalle presenti norme, è consentita la costruzione di autorimesse in deroga alla SUL massima edificabile fino ad un massimo di due posti macchina per alloggio anche a distanza inferiore dai confini di proprietà nel rispetto degli artt. A3.16 e A3.20 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.

C1

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.

C2

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.

C3

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal file esterno dell'edificio più di cm 10.

C4

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.

C5

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

C1

L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada.

C2

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.

C3

Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml 3.50 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 20% eventualmente aumentabile fino a un massimo del 25% 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".

C4

Tra l'inizio della livelletta inclinata della rampa e il confine della carreggiata, o dell'eventuale marciapiede, o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto con pendenza massima del 5% per una lunghezza di almeno metri 3,50, 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.

C5

I cancelli o portoni o altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, devono essere arretrati dal limite della sede carrabile di almeno metri 4,50 se non automatizzati, 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

C1

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.

C2

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

C1

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

C1

Per tutti gli interventi che comportano la realizzazione in ambito rurale di edifici. 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

C1

Nei Piani Urbanistici Attuativi a prevalente destinazione residenziale ove possibile 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 un frequentazione dell'area del Piano che sia sempre presente giorno e notte, al fine anche di aumentare il senso di sicurezza degli abitanti.

C2

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.

C3

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 e sovracomunale

C1

I progetti di opere pubbliche come disciplinati dall'art.7 L.R.31/02 non sono soggetti al rilascio di titolo abilitativi. I progetti di competenza comunale è sono approvati dalla Giunta Comunale senza obbligo di rilascio di titolo abilitativo.

C2

I progetti relativi alle opere del presente articolo sono comunque approvati previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie di tutela ambientale e paesaggistica.

C3

Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica e il Responsabile del settore Lavori pubblici per le opere pubbliche di competenza comunale effettuano, l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici.

C4

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

C1

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.

C2

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.)

C1

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 tecnico progettista ovvero tecnico abilitato 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;
 - o) elaborato di specifica tipologica dei volumi edilizi previsti dal P.U.A. e progetto guida con rappresentazione dei prospetti che ne definisca la tipologia (case unifamiliari, edifici in linea, ecc.), il numero di piani entro e fuori terra, la conformazione della copertura, il rapporto dimensionale e geometrico fra le aperture ed i tamponamenti verticali e così pure fra gli elementi aggettanti o in loggia e le superfici di detti tamponamenti verticali, l'organizzazione ed inserimento dei collegamenti verticali, i materiali, le varianti ammesse.
 - p) elaborazione grafica che consenta di valutare la consistenza planovolumetrica

dell'intervento, la sua articolazione architettonica e l'inserimento nel paesaggio, col numero e tipo di inquadramenti che dovranno essere concordati con l'Ufficio tecnico; con definizione architettonica dei profili stradali.

- q) schema di convenzione.

C2

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.

C3

Per i piani di iniziativa pubblica non sono richiesti gli elementi di cui al comma 1 al punto m).

C4

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 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.

C5

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 (Autorità di bacino, Soprintendenza beni architettonici e archeologici, ecc.), qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

C6

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 dei Piani di riordino aziendale (P.R.A.)

C1

I Piani di Riordino Aziendale 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.

C2

Gli elementi di cui alle lettere e), g), i), k), dovranno essere presentati qualora sia stato compilato il modulo di domanda di Adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia - Romagna.

Articolo 5.5 - Domanda e procedura di valutazione dei P.U.A. di iniziativa privata**C1**

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. Nel caso in cui la Pubblica amministrazione intenda procedere secondo le modalità di cui all'art. 30, comma 4 della L.R. 20/2000, essa può valutare uno schema di massima, redatto in scala 1: 500 o 1 : 1.000, che renda conto dell'organizzazione della viabilità e delle aree a diversa destinazione, sul quale esprime il proprio assenso, stipulando con il soggetto proponente una convenzione preliminare che stabilisca gli accordi per particolari contenuti, nonché tempi e modalità di attuazione. In tal caso tale schema implementa gli elaborati di P.O.C. secondo le indicazioni di legge.

C2

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.

C3

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.

C4

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*.

C5

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 manutentabilità 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.

C6

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.

C7

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.

C8

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.

C9

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.

C10

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.

C11

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.

C12

Entro i 30 giorni del periodo di deposito di cui al precedente comma 10, punto a), i soggetti proponenti dovranno organizzare a loro cura e spese una presentazione pubblica in sede e data concordata con il responsabile del procedimento, alla quale questi dovrà essere presente. I soggetti proponenti, entro i successivi 15 giorni, rimetteranno al responsabile del procedimento la registrazione audio o audio/video della presentazione unitamente al verbale di trascrizione. E' inoltre facoltà della pubblica amministrazione richiedere, a fronte di eventuali modifiche apportate al Piano che siano ritenute rilevanti, richiedere la ripresentazione dello stesso nei termini di cui al presente comma.

Articolo 5.6 - Procedura di valutazione per i P.U.A. di iniziativa pubblica**C1**

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.

C2

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 5.5 - Domanda e procedura di valutazione dei P.U.A. di iniziativa privata*, da parte degli Uffici comunali competenti ed all'esame della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

C3

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.**C1**

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.

C2

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.

C3

I proprietari di immobili interessati dal Piano possono presentare opposizione entro il termine perentorio di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.

C4

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.

C5

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.

C6

Sono fatte salve le diverse norme procedurali di approvazione stabilite da leggi nazionali o regionali con riguardo a specifici tipi di Piani Urbanistici Attuativi

C7

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.

C8

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.

C9

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.

CAPO 5.B – DISPOSIZIONI GENERALI – ORGANI E PROCEDIMENTI

Articolo 5.8 - Sportello unico per l'edilizia

C1

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.

C2

Operatività dello Sportello Unico per l'Edilizia: La Giunta comunale, con propria deliberazione, provvederà 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.

C3

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.

C4

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.

C5

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.

C6

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.

C7

Procedure specifiche definite da Delibere comunali vigenti possono mantenere la loro validità anche quando in contrasto col presente regolamento

Articolo 5.9 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

C1

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo consultivo del Comune per l'espressione di pareri obbligatori e non vincolanti nelle materie definite dal presente R.U.E.. La Commissione potrà essere costituita anche in forma associata con altri Comuni; in questo caso sono definiti dai Comuni interessati con apposita Delibera di Giunta Comunale dei comuni interessati le modalità operative sulla gestione associata.

C2

La Commissione è composta da cinque membri, esterni all'Amministrazione, nominati dalla Giunta comunale, e dal Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia privata, o suo delegato, con funzioni di Segretario verbalizzante e di referente della pratica in esame senza diritto di voto. 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.

I membri sono scelti di preferenza tra i seguenti Ordini e Collegi professionali: Architetti, Ingegneri, Geometri, Geologi, Agronomi.

C3

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.

C4

a- Composizione e nomina della commissione: 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.

Il Presidente viene eletto dalla commissione stessa tra i suoi componenti. Il Dirigente competente può nominare il segretario, senza diritto di voto.

I componenti della CQAP non possono presenziare all'esame e alla valutazione di progetti da loro stessi redatti o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. In questi casi il commissario deve astenersi assentandosi per tutta la durata della discussione e della votazione. La trasgressione a quanto sopra comporta la revoca da membro della commissione ad opera della G.C. e la segnalazione all'Ordine o Collegio di appartenenza.

I componenti che non partecipano a tre sedute consecutive senza giustificato motivo decadono dalla carica, previo confronto con l'interessato.

Spetta alla G.C. dichiarare la decadenza e provvedere alla sostituzione dei membri decaduti o cessati per qualunque causa. I componenti di nuova nomina restano in carica solamente per il periodo residuo.

b- Funzionamento della Commissione: La CQAP si riunisce in seduta ordinaria previa convocazione per iscritto (fax, e-mail) dal presidente o suo sostituto e deve pervenire ai commissari almeno due giorni prima. Le riunioni della CQAP sono valide se interviene la maggioranza dei componenti, compreso il presidente. La CQAP qualora lo ritenga indispensabile per esprimere il proprio parere può:

- 1.richiedere elaborati aggiuntivi e/o integrativi
- 2.convocare il progettista
- 3.effettuare sopralluoghi

Le riunioni della commissione non sono pubbliche, il progettista può motivatamente chiedere un'audizione alla CQAP la quale decide in merito a maggioranza.

Delle riunioni della CQAP viene redatto apposito verbale che riporta i pareri espressi sui singoli progetti ed eventuale motivazione , firmato dal presidente e dal segretario.

C5

La Commissione esprime parere obbligatorio e non vincolante nei seguenti casi:

- a) rilascio di autorizzazioni paesaggistiche previste dagli articoli 146 e 147 del D.Lgs. n. 42/2004;
- b) Interventi che ricadono entro gli ambiti soggetti a vincolo ai sensi del Titolo I del D.Lgs. n. 42/2004;
- c) interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, che in base alla classificazione del P.S.C. interessino edifici, immobili e insediamenti di interesse storico, architettonico, culturale o testimoniale, situati nel Centro Storico e nel territorio rurale;
- d) interventi, consistenti in manufatti di eliminazione delle barriere architettoniche di

- edifici esistenti qualora gli stessi siano compresi negli elenchi di cui al Titolo I del Dlgs 42/04,
- e) interventi di ristrutturazione edilizia in centro storico qualora si intervenga sulle facciate prospicienti spazi pubblici o comunque visibili dalla pubblica via;
 - f) interventi di nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione, demolizione e ricostruzione in territorio consolidato e nel territorio rurale nei casi in cui il progetto non segua gli indirizzi di cui al Titolo 4 che danno accesso alla procedura semplificata come definito all'Art.4.1-*Procedure di valutazione delle proposte progettuali*;
 - g) interventi di ristrutturazione urbanistica, in ogni caso.

C6

La Commissione esprime inoltre il proprio parere:

- a) sugli strumenti di pianificazione attuativa (P.U.A.) e loro varianti
- b) su tutti gli interventi previsti dal R.U.E.

C7

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) e possono esprimere:

- Parere favorevole
- Parere favorevole con prescrizioni
- Parere contrario, motivato

E' valido il parere che sia stato espresso con numero di voti che rappresenti la maggioranza dei votanti. In caso di parità prevale il voto del presidente. Gli eventuali astenuti si considerano non votanti e concorrono esclusivamente a formare il *quorum* richiesto per la validità della seduta.

C8

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 ed indirizzo per l'emanazione dei propri pareri in approfondimento rispetto al Titolo IV delle NTA del presente R.U.E..

C9

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 bis - Riesame* e art. 24 L.R. 31/2002.

Articolo 5.10 - Valutazione preventiva

C1

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.

C2 *omissis*

C3

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.

C4

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.

C5

Le spese di istruttoria cui è subordinato il rilascio della valutazione preventiva sono stabilite dalla Deliberazione di G.C. n.10 del 15.01/2007 tabella A.

C6

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.

C7

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

C1

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.

C2

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.

C3

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.

C4

Il parere preventivo è rilasciato dalla Commissione entro trenta giorni dalla richiesta, e ad esso possono essere associate eventuali valutazioni da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia.

C5

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 a titolo abilitativo**C1**

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.

C2

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 Forlimpopoli 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.

C3

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.

C4

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.

C5

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**C1**

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) il locatario, 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;
- g) 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.

C2

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.

C3

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. Nel caso f), 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

C1

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 al Titolo I del D.Lgs. 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 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 come identificati dal titolo 5.C
- e) opere eseguite all'interno della proprietà privata, in ottemperanza a Ordinanze (Sindacali – Gestore servizi pubblici – Ufficio Tecnico Comunale), limitatamente alle opere oggetto della stessa, a meno che non sia diversamente specificato nella medesima Ordinanza.

C2

Non costituiscono trasformazione urbanistica o edilizia del territorio, e non sono quindi soggette a permesso di costruire e/o D.I.A., 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

C1

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).

C2

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.).

C3

D.I.A.: manutenzioni straordinarie (es. rifacimento/sostituzione pozzetti con nuovi di differenti caratteristiche, rifacimento/sostituzione di linee con nuove di differenti caratteristiche, ecc.).

C4

Autorizzazioni da Codice della strada: manutenzioni straordinarie interessanti la viabilità.

C5

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

C1

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

C1

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) modifiche progettuali consistenti in variazioni essenziali, relative ad intervento assoggettato a permesso di costruire.
- f) ristrutturazione edilizia qualora l'intervento determini un incremento di carico urbanistico e contemporaneamente quando implichi un incremento di superficie utile lorda (SUL)

Articolo 5.18 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

C1

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.

C2

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.

C3

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.

C4

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.

C5

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.

C6

Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire, di cui al precedente *Articolo 5.17 - Interventi soggetti a permesso di costruire*, 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) Il titolo può essere attestato da una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, 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.
- e) 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, legale rappresentante;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

C7

Per gli interventi relativi a locali di pubblico spettacolo è obbligatorio acquisire la preliminare approvazione della Commissione di vigilanza per locali di pubblico spettacolo

Articolo 5.19 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

C1

La domanda di permesso di costruire deve essere inoltrata allo Sportello Unico dall'avente titolo, sulla base dell'apposita cartella predisposta dagli uffici comunali. La richiesta deve comunque contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente.

C2

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.

C3

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.

C4

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.

C5

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. La richiesta produce l'effetto di interruzione del termine di cui al successivo comma 6, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.

C6

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento. Il Responsabile del procedimento acquisisce inoltre il parere della CQAP, nei casi in cui richiesto, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni. Acquisiti tali atti formula una proposta di provvedimento corredata da una relazione.

C7

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.

C8

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.

C9

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.

C10

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. 42⁸. 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.

C11

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 architettonica e il paesaggio*, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per

⁸ 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.

un'audizione.

C12

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.

C13

Il provvedimento finale, notificato all'interessato, è rilasciato o negato dal responsabile dello Sportello unico entro quindici giorni dalla proposta del responsabile del procedimento, 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. Dell'avvenuto rilascio è data notizia all'Albo Pretorio.

C14

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.

C15

Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.

C16

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 5.20 - Permesso di costruire in deroga, comma 3*.

Articolo 5.20 - Permesso di costruire in deroga

C1

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).

C2

L'ambito di applicazione della deroga di cui al presente Articolo è così definito:

1. destinazioni d'uso ammesse;
2. densità edilizia;
3. altezza e distanza dei fabbricati da confini di zona urbanistica, rispetto ad aree di proprietà pubblica, e tra fabbricati previo assenso delle proprietà interessate;
4. mantenimento ed intervento su manufatti preordinati alla demolizione in Centro Storico;
5. variazione della categoria di intervento stabilita per edifici o gruppi di edifici in Centro Storico;
6. interventi integrati su più UMI in Centro Storico con possibilità di formare organismi edilizi unitari.

C3

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.

Articolo 5.21 - Caratteristiche, efficacia e decadenza del permesso di costruire

C1

Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

C2

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 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 del contributo di costruzione.

C3

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.

C4

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).

C4 bis

In caso di lavori non ultimati nei termini previsti dal titolo abilitativo originario, è fatto obbligo da parte del titolare e del direttore dei lavori comunicare, entro i quindici giorni successivi dalla scadenza di validità del titolo abilitativo stesso, lo stato effettivo dei lavori mediante relazione tecnica dettagliata.

C5

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata entro il termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo (D.I.A. o P.C.) in relazione alla tipologia delle opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.

C6

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.

C7

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 o deposito della pratica sismica ai sensi di quanto previsto dal D.P.R. 380/01 "provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche"
- c) di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione il contenimento dei consumi energetici ai sensi della legislazione vigente;

- 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 conformità edilizia e 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*,
- m) di rispettare per le aree con presenza di vegetazione le prescrizioni per i cantieri edili previste nell'allegato H "Disposizioni per il verde".

C8

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

C1

Sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- b) gli interventi di restauro scientifico e di risanamento conservativo;
- c) gli interventi di completamento lavori di permessi di costruire o D.I.A. non ultimati limitatamente alle sole opere di finitura e/o leggere modifiche interne che non comportino variazioni alle destinazioni d'uso;
- d) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 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;
- e) gli interventi di ripristino tipologico, se all'esterno dei Centri storici e qualora non determinino incremento del carico urbanistico;
- f) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate compreso apertura/modifica di passi carrai e tombinature di fossi/scoli;
- g) gli interventi di ristrutturazione edilizia compreso gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione, ad esclusione dei casi soggetti a Permesso di Costruire di cui all'art.5.19 del presente RUE
- h) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla Legge Regionale n. 11/1998
- i) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere
- j) gli interventi di demolizione (senza ricostruzione);
- k) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad impianti sportivi, senza creazione di volumetria;
- l) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- m) 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;
- n) le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione, secondo quanto disposto dall'Articolo 5.23 dell'Appendice "Definizioni" al presente R.U.E.;
 - o) 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;
 - p) l'apposizione di cartelloni pubblicitari come definiti dal vigente Codice della Strada;
 - q) il recupero e risanamento delle aree libere;
 - r) le modifiche progettuali a D.I.A. di cui all'art. 18 della L.R. 31/02 di cui all'*Articolo 5.28 - Variazioni essenziali*, del presente R.U.E.
 - s) le variazioni in corso d'opera di cui all'art. 19 della L.R. 31/02 all'*Articolo 5.27 - Variazioni minori in corso d'opera* del presente R.U.E.
 - t) installazione di elementi di arredo o di servizio (AR) di cui all'art.A.9.B3.2 del presente RUE
 - u) installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici in tutti gli immobili del territorio comunale

Gli interventi edilizi di cui ai punti a), b) escluso restauro scientifico, c), f), h), i), r) per opere fino al restauro e risanamento conservativo, s), t), di cui sopra, possono essere realizzati anche in economia diretta.

C2

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 riguardano:

- 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

C1

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.

C2

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..

C3

La denuncia di inizio attività deve contenere al momento della sua presentazione sia l'indicazione del direttore dei lavori sia il nominativo dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori, nonché la data di inizio dei lavori da prevedersi non prima di 30 giorni e non oltre un anno, dalla presentazione della denuncia stessa. La denuncia di inizio attività 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, o comunque lo stato dei lavori entro tale termine, che 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.

C3 bis

Qualora l'inizio lavori non abbia luogo entro 1 anno dalla presentazione della D.I.A., la stessa decade.

C4

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.

C5

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.

C6

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.

C7

Gli estremi della denuncia di inizio attività sono riportati nel cartello esposto nel cantiere, secondo le modalità stabilite dal comma 7 d) *Articolo 5.21 - Caratteristiche, efficacia e decadenza del permesso di costruire*, del presente R.U.E.

C8

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.

C9

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.

C10

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.

C11

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.

C12

Anche a parziale modifica e integrazione di quanto esposto ai commi 1 e 2 del presente Articolo, lo sportello unico per l'edilizia, può definire modelli per la presentazione delle denunce di inizio attività e della documentazione da allegare alla stessa.

Articolo 5.24 - Documentazione da allegare alla denuncia di inizio attività e alla richiesta di permesso di costruire

C1

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 di notorietà, corredata di fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore ;
- 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 di asseverazione del progettista della conformità del progetto alle norme urbanistiche, alle norme di sicurezza ed igienico sanitarie, nonché a:
 - 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 contributo di costruzione
- i) attestazione di versamento dei diritti di segreteria.
- j) modello statistico ISTAT, debitamente compilato, nei casi di nuove costruzioni o ampliamento;
- k) determinazione del contributo di costruzione in caso di Denuncia di inizio attività;
- l) attestazione di versamento del contributo di costruzione 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) 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.;
- p) 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 le quali è necessaria;
- q) eventuali altri provvedimenti abilitativi e autorizzazioni richiesti dalla legge, ove acquisiti preventivamente dall'interessato;
- r) 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.
- s) Relazione tecnica descrittiva delle opere da realizzarsi
- t) Dichiarazione di presenza di campi elettromagnetici
- u) Asseverazione prescrizioni tecniche relative all'impianto fognario ovvero dichiarazione
- v) Pareri di competenza specifica extra comunale
- w) D.U.R.C. dell'impresa esecutrice dei lavori (sempre per il P.C., solo nei casi previsti per le D.I.A.)
- x) Parere preventivo Azienda U.S.L., nei casi previsti dal Regolamento d'igiene

C2

Anche a parziale modifica e integrazione di quanto esposto ai commi 1 e 2 del presente Articolo, lo sportello unico per l'edilizia, può definire modelli per la presentazione delle denunce di inizio attività e dei permessi di costruire e della documentazione da allegare agli stessi.

Art. 5.25 - Elaborati di rilievo e di progetto per interventi riguardanti edifici, impianti, infrastrutture e manufatti

C1

Alla denuncia inizio attività o richiesta di permesso devono essere allegati gli elaborati di progetto.

C2

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 di tutti gli aventi 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.

C3

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,
- 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 aerazione 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 evidenzia con idonee colorazioni 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, di cui almeno una riguardi la scala interna di collegamento tra i piani, sia relative allo stato di fatto che di progetto; con sovrapposizione del rilievo e del progetto, che evidenzia con idonee colorazioni 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, con sovrapposizione del rilievo e del progetto, che evidenzia con idonee colorazioni le parti da demolire, quelle da costruire, quelle da sostituire o da consolidare. 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;
 - f) supporto digitale con planimetria esterna in formato .dwg o .dxf ;

C4

Gli elaborati di cui al comma precedente sono di norma necessari e sufficienti per ritenere i progetti adeguatamente sviluppati, e andranno prodotti in triplice copia per le richieste di Permesso di Costruire e in duplice copia per le Denunce di Inizio attività. 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

C5

Elaborati di rilievo e di progetto per interventi su edifici storici, vincolati o tutelati

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 5.24 - Documentazione da allegare alla denuncia di inizio attività e alla richiesta di permesso di costruire*:

- 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.

C6

Documentazione richiesta per interventi nel territorio rurale, su edifici funzionalmente collegati all'attività agricola

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) estratto di mappa catastale in cui sia localizzata la superficie dell'azienda e in cui siano messe in evidenza le particelle in proprietà;
- e) 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.

C7

Documentazione richiesta per interventi su fabbricati produttivi

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, nei casi previsti dal co.4 art.2.1. dell'Allegato A del R.U.E. "Norme igienico sanitarie" ;
- b) 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;
- c) e) 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;
- d) f) 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.;
- e) g) 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

C1

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.

C2

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

C3

Nell'ipotesi b) del precedente comma l'istanza di riesame deve, a pena di improcedibilità, essere presentata nei termini di legge e indicare puntualmente:

- le disposizioni di legge violate;
- lo strumento urbanistico o di pianificazione con il quale si asserisce esistente il contrasto e dettagliatamente le ragioni del contrasto.

C4

Il riesame compete al Sindaco che dovrà concluderlo:

- con una decisione espressa che potrà essere :
 - 1- di accoglimento ed in tal caso si dovrà procedere all'annullamento d'ufficio del titolo abilitativo o, se sufficiente, alla sua modifica;
 - 2- di rigetto .

C5

Il Sindaco dovrà concludere il procedimento di riesame :

- entro il termine di 30 giorni per l'ipotesi a)
- entro il termine di 90 giorni per l'ipotesi b)

C6

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

C1

Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie, dopo la legittimazione del titolo abilitativo, 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 modificchino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura (opere di cui alla lettera e) dello stesso Articolo)

C2

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.

C3

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

C1

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.

C2

La DIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, e comunque in ogni caso prima della scadenza della validità dell'originario titolo abilitativo, 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.e e)* del presente R.U.E.

C3

La DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativi.

Articolo 5.28 - Variazioni essenziali

C1

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 in cui l'intervento determini: - un aumento delle superfici utili degli edifici - un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, con variazioni delle dotazioni territoriali - aumento delle unità immobiliari
- 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 riguardano soltanto i volumi accessori e i volumi tecnici, così come definiti e identificati dal R.U.E.;
 - d) gli aumenti della SUL superiori a 100 mq ;
 - e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica (varianti sostanziali);
 - f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, se effettuato su immobili ricadenti 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 (fabbricati individuati come meritevoli di tutela dal P.S.C.).

C2

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

C1

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 completa di codice fiscale, entro un anno dal rilascio di detto permesso.

C2

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, nonché la comunicazione di inizio lavori inerente la pratica sismica 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, 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 2.9 - Rischio idrogeologico - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica*, del presente R.U.E.

C3

Prima dell'inizio dei lavori, soggetti a permesso di costruire, 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.

C4

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**C1**

Il costruttore, il committente 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. Si dovranno integralmente rispettare le "Norme per i Cantieri" ai sensi di quanto previsto dell'art.15 dell'Allegato H "Disposizioni per il verde" del presente R.U.E.

C2

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.

C3

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.

C4

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.

C5

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.

C6

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, che provvederanno anche ai sensi dell'art.7.1 "Sanzioni" del presente R.U.E., fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità

Articolo 5.31 - Controllo durante l'esecuzione delle opere**C1**

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.

C2

I controlli sono diretti a verificare la conformità delle opere realizzate rispetto al titolo abilitativo, secondo quanto previsto rispettivamente dagli *articoli 5.35 - Certificato di conformità edilizia e agibilità e 5.36 - Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità*, del presente R.U.E.;

C3

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.

C4

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.

C5

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.

C6

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.

C7

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.

C8

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.

C9

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 di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia provvede al controllo di merito della denuncia di inizio attività, verificando la conformità dell'opera eseguita o in corso di realizzazione a quanto asseverato dal professionista abilitato.

C10

In ipotesi di DIA, il controllo in corso d'opera dovrà essere effettuato obbligatoriamente all'interno di un campione del 30% lasciando al responsabile del SUE la facoltà di indicare con determina dirigenziale le modalità per definire il campione soggetto a controllo e di disporlo comunque ogni qualvolta lo valuti opportuno e necessario ed, in particolare, per alcune tipologie di D.I.A..

C11

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 .

C12

In ipotesi di permesso di costruire il controllo in corso d'opera potrà essere effettuato 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, lasciando al responsabile del SUE la facoltà di disporlo comunque ogni qualvolta lo valuti opportuno e necessario.

C13

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.

C14

Il controllo finale deve essere effettuato per tutti gli interventi edilizi soggetti a permesso di costruire e a 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.

C15

Per i permessi di costruire e le DIA in sanatoria e per le sanzioni da applicare si rimanda alla normativa di riferimento statale e regionale.

Articolo 5.32 - Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche

C1

Il Comune esercita la vigilanza sulla corretta esecuzione delle opere pubbliche statali, regionali, provinciali e comunali.

C2

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.

C3

La demolizione é eseguita a cura del Comune ed a spese del responsabile dell'abuso.

C4

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

C1

Entro i quindici 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 per iscritto allo Sportello unico per l'edilizia la fine dei lavori, debitamente firmata dal titolare del permesso o della denuncia, dal progettista e dal direttore dei lavori, come da apposito modulo predisposto. La mancata comunicazione comporta la sanzione di cui al Titolo 7.

Articolo 5.34 - Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato

C1

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.

C2

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.

C3

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.

C4

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;
- dichiarazione presentata per l'iscrizione o la variazione dell'immobile al catasto ai sensi della Legge 22/4/1994 n. 425;
- 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.
- Fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia delle opere non completate nei casi di agibilità parziale
- tutti i documenti e le verifiche richieste da specifiche leggi nazionali e regionali.

C5

La scheda tecnica è documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, nei casi previsti dal successivo art.5.35 comma 2, nonché in quelli di cui al comma 4 del medesimo articolo ed è predisposta ed aggiornata, anche per gli effetti dell'Articolo 481 del Codice penale, da un professionista abilitato.

C6

Tutti gli interventi non soggetti alla certificazione di conformità edilizia ed agibilità sono soggetti alla predisposizione della scheda tecnica descrittiva ai sensi della L.R. 31/2002.

C7

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.

C8

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.

C9

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 ed agibilità

C1

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.

C2

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.

C3

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.

C4

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.

C5

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 delle sanzioni di cui al titolo 7 del presente R.U.E.

C6

E' possibile richiedere il certificato di conformità edilizia e agibilità parziale relativo a singole unità immobiliari, così come catastalmente identificate, all'interno del medesimo intervento edilizio (permesso di costruire o D.I.A.), a condizione che:

- venga prodotta una relazione da parte del tecnico progettista che indichi la consistenza delle opere non ultimate (mq. di SUL), nonché la loro tipologia
- venga prodotta un'apposita fideiussione bancaria o assicurativa a tempo indeterminato, a garanzia del completamento dei lavori della parte di edificio non ultimato
- risultino completate tutte le opere relative alle parti comuni dell'edificio in particolare le sistemazioni esterne e le parti di accesso carrabile e pedonale all'edificio stesso.

Articolo 5.36 - Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità**C1**

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:

- copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati
- attestazione versamento saldo contributo di costruzione

La mancata o la ritardata comunicazione comporta le sanzioni di cui al Titolo 7 del presente R.U.E..

C2

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.

C3

Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di novanta giorni dalla richiesta.

C4

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..

C5

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..

C6

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.

C7

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**C1**

Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il Sindaco 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.

C2

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 m 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.

C3

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**C1**

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.

C2

Non possono fare parte dell'elenco i membri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

C3

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.

C4

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**C1**

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.

C2

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, 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

C1

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.

C2

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.

C3

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 al P.S.C.- "Schede relative agli ambiti" e dal R.U.E. per ciascun ambito A10.

C4

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 6.2 - Modalità di riduzione del contributo di costruzione* seguente.

C5

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.

C6

Ciascun intervento deve provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione (di cui all'*Articolo 2.13 - 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.

C7

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.

C8

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.

C9

La cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per la 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.

C10

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 2.13 - *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 2.14 - *Aree per attrezzature e spazi collettivi* del presente Regolamento).

C11

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) e tutte quelle che non comportino aumento del carico urbanistico come definite dalla Del. C.C. n.43 del 19/04/2002 .

C12

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.

C13

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. e secondo le modalità definite dalla Del. C.C. n.43 del 19/04/2002

C14

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 P.T.C.P. 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 P.T.C.P..

C15

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.

C16

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.

C17

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.

C18

Per tutto quanto non espressamente specificato nel presente articolo riguardo le indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione si rimanda alla Del. C.C. n.43 del 19/04/2002.

Articolo 6.2 - Modalità di riduzione del contributo di costruzione

C1

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.

Ambiti da riqualificare

Gli interventi edilizi inseriti nel P.O.C. relativi agli ambiti da riqualificare gli oneri di urbanizzazione sono ridotti al 25% dei valori di incidenza previsti dalle tabelle parametriche Centro storico

Per favorire gli interventi di recupero e cambio d'uso ai fini delle attività terziarie/commerciali gli oneri di urbanizzazione secondaria sono ridotti al 50%. E gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti.

Per gli interventi di edilizia residenziale gli oneri di U2 sono dovuti nella misura del 50%.

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.

C2

Per tutto quanto non espressamente specificato nel presente articolo riguardo le modalità di calcolo del contributo di costruzione si rimanda alla Del.G.C. n.6 del 17/01/2000 e relativi Allegati e alla Del. C.C. n.43 del 19/04/2002.

TITOLO 7 SANZIONI

Articolo 7.1- Sanzioni

C1

Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 25 euro a 500 euro, come dalle seguenti tabelle, fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

Tabella 7.1 - Sanzioni per violazioni al regolamento urbanistico edilizio

VIOLAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO		
1	per non avere provveduto ad esporre nel cantiere la tabella contenente i dati relativi alla costruzione e provveduto a mantenerli 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 previsti	€ 200,00
6	per mancata o tardiva presentazione della domanda del certificato di agibilità edilizia, nei termini previsti	€ 250,00
	per mancata o tardiva trasmissione al comune di copia della scheda tecnica descrittiva, nei termini previsti	€ 250,00
7	per aver occupato e fatto uso di locali produttivi con permanenza di persone in assenza del previsto certificato di conformità edilizia ed agibilità	€ 3.000,00
8	per aver occupato e fatto uso di locali diversi da quelli produttivi con permanenza di persone in assenza del previsto certificato di 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	€ 1000,00

	o campionatore automatico se prescritti dall'Ente gestore della fognatura	
22	Per non aver installato idonei separatori di trattamento di acque reflue contenenti idrocarburi, oli minerali, sostanze sedimentabili, ecc. provenienti da distributori di carburanti, autolavaggi, officine meccaniche, elettratuto, 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 non avere provveduto alla rimozione di ponteggi, barriere, recinzioni ed ogni altro ingombro relativo al cantiere, entro 30 gg. dalla fine lavori	€ 300,00
26	per non avere provveduto alla rimozione di materiali inutili e dannosi nei cantieri	€ 250,00
27	per avere gettato dei materiali dai ponteggi, dai tetti o dall'interno degli edificio	€ 500,00
28	per non avere prevenuto con opportuni accorgimenti la sollevazione di polvere durante i lavori	€ 500,00
29	per non avere mantenuto la pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e immediate vicinanze	€ 500,00
30	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
31	per avere effettuato la tinteggiatura di edifici nel centro storico con colori non conformi ai campioni approvati	€ 500,00
32	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
33	per avere installato cartelli segnaletici a palo, cartelli indicatori stradali senza autorizzazione o non conformi a quanto previsto dal regolamento	€ 200,00
34	per avere effettuato depositi di materiali su aree scoperte prospicienti strade e spazi pubblici nelle zone residenziali	€ 50,00
35	per l'abbattimento non autorizzato di alberi (per ogni albero – vedi calcolo estimativo Appendice B)	€ 1.000,00
36	per abbattimenti eseguiti al di fuori dei periodi consentiti dal regolamento	€ 200,00
37	per il danneggiamento di alberi e/o aree verdi	da € 50,00 a € 500,00
38	per la piantumazione di alberature appartenenti a specie vietate	€ 100,00
39	per il mancato reimpianto di alberature, a seguito di avvenuto abbattimento, nei periodi indicati (per ogni albero)	€ 100,00
40	per l'esecuzione di potature eccessive e/o in periodi non consentiti	da € 50,00 a € 500,00
41	Per la violazione delle norme comportamentali all'interno di parchi e giardini pubblici	da € 50,00 a € 500,00
42	Per avere utilizzato diserbante chimico (vedi art.25 – Allegato H)	da € 50,00 a € 500,00
43	Per avere provveduto ad effettuare delle combustioni	da € 50,00 a € 500,00

L'irrogazione delle sanzioni è attribuita agli uffici comunali per le relative competenze.

APPENDICE

DEFINIZIONI

Articolo A.1 - Definizioni preliminari di termini utilizzati negli strumenti urbanistici

C1

Campo di applicazione di una norma è il contesto spaziale al quale detta norma si applica in via esaustiva o in via coordinata con altre norme; esso può essere costituito:

- a) da un ambito o sub - ambito territoriale;
- b) da un sistema di elementi, anche non continui spazialmente da sottoporre a discipline di tutela e a progetti di recupero e valorizzazione ambientale o a fini storico documentari;
- c) da un insieme di immobili identificabili sulla base di propri attributi definiti.

C2

Ambito (o sub - ambito) è una porzione di territorio sul quale il P.S.C. ha formulato una sua distintiva previsione, da attuarsi in sede di P.O.C., e/o che è stata omogeneamente normata dal R.U.E, essa pertanto si rende riconoscibile non solo sulla base degli attributi propri delle aree interessate ma anche ed essenzialmente sulla base dei caratteri progettuali assegnati dal P.S.C. (obiettivi, requisiti e prestazioni, condizioni) e/o dal R.U.E. 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 sono sempre individuati nella cartografia del piano (P.S.C. e/o R.U.E.) con campiture omogenee e continue. Gli ambiti perimetrali dal P.S.C. possono essere attuati anche per sub-ambiti, o comparti, mentre gli ambiti normati dal R.U.E possono costituire sia comparti che singole aree.

C3

Sistema di elementi è un insieme 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 P.S.C. ed eventualmente ulteriormente dettagliata dal R.U.E. Talune aree di tutela sono dette anche "fasce": ad esempio di rispetto stradale o ferroviario, di pertinenza fluviale, ecc.

C4

Gli insiemi di immobili sono individuati o come Aree o come Comparti. 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. Nelle Aree l'intervento è sempre con modalità diretta.

C5

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.

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 o strumento ad esso assimilabile.

Articolo A.2 - Lettura delle simbologie grafiche

C1

Per la precisa definizione dei limiti ed 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

previa traduzione su supporto catastale dei perimetri relativi, tenendo a riferimento i limiti particellari o le eventuali ipotesi di frazionamento, per i dati numerici risultanti.

C2

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 riferibile alle delimitazioni catastali, così come definite al precedente comma 1.

C3

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.

Articolo A.3 – Superfici, altezze, distanze

Articolo A.3.1 - Profilo di una costruzione

1. Linea chiusa che costituisce il contorno della proiezione ortogonale di ognuno dei lati della costruzione su di un proprio piano.

Articolo A.3.2 - Sagoma lorda di una costruzione

1. Figura geometrica tridimensionale delimitata dall'insieme (inviluppo) dei profili orizzontali e verticali. La sagoma lorda, pertanto, rappresenta la forma esterna della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti (anche aggettanti o interrato o accessorie, ecc.).
2. Il volume della sagoma lorda è la misura in mc. della sagoma lorda.

Articolo A.3.3 - Sagoma netta convenzionale (Sa.N.)

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

Articolo A.3.4 - Superficie impermeabilizzata e superficie permeabile (SP)

1. Si definisce superficie impermeabilizzata, ai fini urbanistici, la misura in mq di quella porzione di sedime interessata da costruzioni (fuori o entro terra) che impedisce alle acque meteoriche di penetrare nel terreno o, comunque, riduce l'entità di tale penetrazione. Nell'ambito e per i fini della presente definizione, si prescinde dal grado di permeabilità del suolo nella sua condizione indisturbata, preesistente alla costruzione.
2. Si definisce superficie permeabile (SP) di un lotto la porzione di questo che viene lasciata priva di qualunque tipo di pavimentazioni o di costruzioni fuori o entro terra che impediscano alle

acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Tenuto conto della bassa permeabilità dello strato superficiale di terreno compattato, le pavimentazioni grigliate sono considerate permeabili per una superficie pari al 20% di quella effettiva (coefficiente di riduzione della permeabilità = 80%).

Articolo A.3.5 - Tasso di permeabilità

1. Si definisce tasso di permeabilità il rapporto percentuale fra la superficie permeabile e la superficie fondiaria (SP/SF) oppure la superficie territoriale (SP/ST).

Articolo A.3.6 - Superficie coperta (SC)

1. Per superficie coperta (SC) di una costruzione si intende il profilo delle parti orizzontali della costruzione fuori ed entro terra, proiettato sul piano orizzontale rappresentante il suolo, non comprensiva degli elementi aggettanti a sbalzo superiori a cm 200 che non determinano spazi chiusi o spazi aperti coperti né delle componenti di impianti dell'edificio che sporgono dai piani fondamentali della sagoma netta quali, ad esempio: condotte impiantistiche, pluviali, canne fumarie, comignoli, antenne, extra-corsa degli ascensori, pannelli solari, ecc., purché non costituiscano spazi tecnici praticabili.
2. Per superficie coperta (SC) si intende la misura in mq dell'area come sopra individuata.

Articolo A.3.7 - Rapporto di copertura (Q= SC /SF)

1. Si definisce rapporto di copertura il rapporto percentuale fra la superficie coperta di un edificio e la superficie fondiaria.

Articolo A.3.8 - Superficie Utile Lorda (SUL)

1. La Superficie Utile Lorda (SUL) degli edifici computata al 100% è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra dell'unità edilizia comprensive dei muri perimetrali (conteggiate di larghezza pari a 30 cm anche se eccedenti, ovvero esclusi dal conteggio se hanno i requisiti di cui *all'Allegato I - Bioedilizia*) e di quelli interni, esclusi:
 - a) i porticati o gallerie con servitù di uso pubblico;
 - b) i vani tecnici praticabili, comprensivi dei muri esterni, contenenti impianti dell'edificio: ad esempio i vani ascensore e montacarichi, le centrali termiche, elettriche e di condizionamento, i cavedi per illuminazione e/o il passaggio degli impianti, i corpi tecnici esterni e le scale antincendio esterne;
 - c) i "sottotetti tecnici", ossia i vani sottotetto di coperture con inclinazione non inferiore al 30% con altezza massima netta (misurata dal piano di calpestio all'intradosso strutturale del solaio di copertura ovvero all'assito in caso di solaio in legno) non superiore a m 1,80 al colmo, accessibili anche tramite scala fissa areati e illuminati da un'unica apertura anche in falda di dimensione non superiore a 1.00 mq.
 - d) le terrazze scoperte e le altane in legno;
 - e) i balconi e le logge esclusivi complessivamente fino ad un massimo del 20% dell'intera Sul;
 - f) i locali interrati e seminterrati in sagoma comprese le scale esterne di collegamento al piano terra o rialzato che non emergano più di ml 1,20 calcolati all'estradosso del solaio superiore dalla quota del terreno, oppure in alternativa ai precedenti, i locali al piano terra non destinati alla permanenza di persone⁹, con almeno il 50% della superficie ad uso garage con aperture ad altezza dal pavimento superiore a m.1,70 e con altezza utile interna non superiore a m 2,40. scale condominiali a servizio di più unità immobiliari calcolate una sola volta in proiezione ;
 - g) le rampe di accesso alle autorimesse se aperte (scoperte o coperte);
 - h) pergolati e gazebo qualora siano dotati di copertura permeabile (che si lascino attraversare da acqua luce ed aria) e privi di chiusure piene laterali anche se removibili, fino ad una dimensione massima complessiva di 20 mq.e nel numero massimo di uno a scelta per ogni lotto.

⁹ Non appartenenti alla categoria A1 come definita all'*Allegato A-Norme igieniche e sanitarie*: "Sono definiti di Categoria A1 i locali adibiti a residenza quali cucina, soggiorno, pranzo, tinello, studio, sala gioco, camera da letto, locali in genere posti ai piani abitabili (...)"

2. La Superficie Utile Lorda (Sul) degli edifici computata al 40% è costituita dalle superfici, comprensive dei muri esterni, (conteggiate di larghezza pari a 30 cm anche se eccedenti, ovvero esclusi dal conteggio se hanno i requisiti di cui all'Allegato I - Bioedilizia) e di quelli interni dei seguenti spazi:
 - a) ballatoi e logge di uso comune ;
 - b) scale esterne calcolate per ogni piano
 - c) porticati
 - d) i sottotetti fino ad un'altezza media di 2,40 m
3. I locali interrati fuori sagoma fino al 20% della SC
4. Il calcolo della " S.U.L. esistente" è desumibile dalla superficie risultante dagli atti abilitativi rilasciati dal Comune ovvero in assenza di tale documentazione da planimetria catastale.
5. Ai fini dell'applicazione degli indici, le norme generali sono integrate dalla possibilità di computare rispetto all'Uf, negli ambiti A13 e negli edifici appartenenti ad altri ambiti per i quali siano ammessi gli usi U26, U27, U28, U30, U31, U35.1 gli spazi destinati alla formazione di depositi e magazzini nella misura del 75% della loro reale consistenza, mentre i silos e le celle frigorifere, anche quando in ambito agricolo, nella misura del 50%. Depositi, magazzini, silos e celle frigorifere, cessato il loro uso, non possono essere riconvertiti ad uso diverso e devono essere rimossi previa garanzia fidejussoria da prestare al momento del rilascio del titolo abilitativo.
6. Per i fabbricati esistenti ed agibili alla data di adozione del R.U.E. sono esclusi dal computo della SUL i locali di servizio al Piano Terra alti fino a ml 2,30. Sono inoltre esclusi dal conteggio della SUL i vani sottotetto con H media fino a 1,70 mt purchè non si modifichino le altezze di colmo e di gronda e le linee di pendenza delle falde, tale H media è ottenibile anche mediante suddivisione degli spazi sottotetto con partizioni verticali a tutta altezza, in locali a servizio o abitativi con altezza minima non inferiore a 2,00 mt e nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari, accessibili anche da scala fissa. Tale intervento si configura come intervento di ristrutturazione edilizia da autorizzare con D.I.A. senza incremento di SUL, oneroso per la porzione di sottotetto con altezza minima superiore o uguale a 2,00 mt e altezza media non inferiore a 2,40 mt per locali di categoria S ovvero a 2,70 mt per locali di categoria A.
7. Per gli edifici esistenti è consentito l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne, fino ad un massimo di 45 cm (parete finita), realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate.

Articolo A.3.9 - Quota al suolo (QS)

1. Si definisce quota al suolo di una costruzione la media delle quote del terreno misurate lungo il perimetro di attacco al suolo e ponderate rispetto allo sviluppo lineare del perimetro stesso.
2. Qualora lungo il perimetro del sedime la quota del terreno sia stata o venga sensibilmente aumentata con un rilevato artificiale localizzato, la misura va effettuata escludendo il rilevato artificiale sulla base delle quote del terreno circostante.
3. Nel caso di due costruzioni diverse contigue nelle quali un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'una coincide con un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'altra, tale tratto è escluso dal computo e le relative quote non contribuiscono a determinare la misura della quota al suolo della costruzione.
4. La quota al suolo, come la quota massima e la quota minima di cui agli articoli successivi, sono misurate rispetto ad una quota di riferimento generale (livello del mare).

Articolo A.3.10 - Piano interrato

1. Si definisce Piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. In pianura la posizione del piano rispetto al terreno è determinata in base alla maggiore delle differenze in quota tra:
 - il soffitto del piano e il piano di campagna come risulta a seguito dell'ultimazione dei lavori
 - tra il soffitto del piano e il piano di campagna come risulta dal rilievo antecedente le opere.
2. Sono inoltre assimilati ai piani interrati e considerati tali i piani seminterrati con una quota del soffitto sopraelevata rispetto alla quota del terreno circostante di una misura inferiore a m 1,20 all'estradosso del solaio

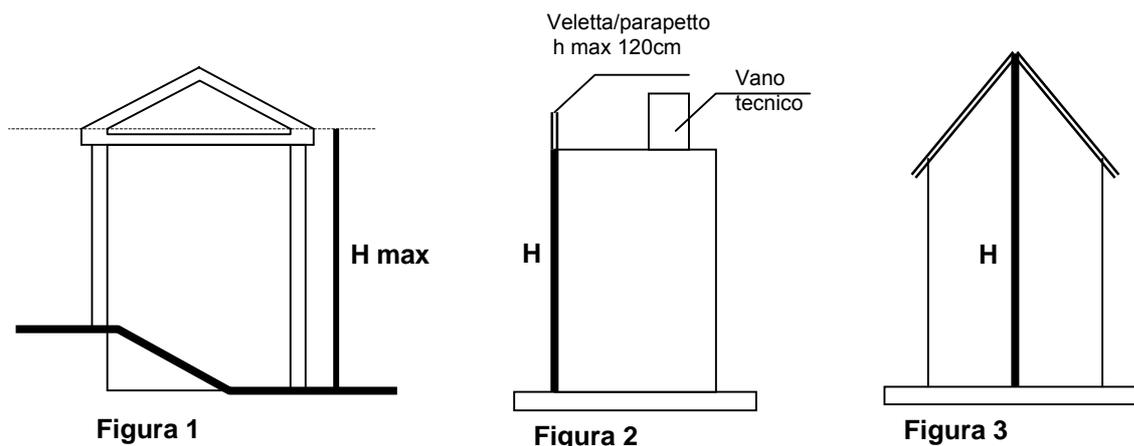
3. Sono pertanto da escludersi dal calcolo della S.U.L. i piani interrati ed i seminterrati assimilati con altezza libera interna netta non superiore a ml 2,40 che rispettano i parametri stabiliti in tale definizione. Se completamente interrato l'altezza libera interna può essere maggiore

Articolo A.3.11 - Altezza utile interna

1. L'altezza utile in un punto di uno spazio chiuso, o di uno spazio aperto coperto, è la distanza tra la superficie di calpestio e l'intradosso della chiusura superiore o della partizione interna superiore in quel punto; la misura va effettuata senza tener conto (ai soli fini del conteggio della SUL):
 - a) delle travi principali ricalate,
 - b) delle irregolarità e dei punti singolari,
 - c) delle attrezzature di arredo fisso interne al vano (quali ad esempio armadi a muro o mensole che non diano luogo a soppalchi),
 - d) degli infissi interni o controsoffitti.
2. L'altezza utile è la misura che si considera ai fini della individuazione degli spazi fruibili ai sensi del *Allegato A-Norme igienico sanitarie*, non tiene conto delle eccezioni di cui al comma precedente lett. da a) a d).
3. L'altezza utile media di un vano, quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenza costante, è data dalla media delle altezze utili, comprese quelle parti dello spazio che eventualmente siano non fruibili. Quando l'intradosso superiore è inclinato con pendenze non costanti o curvo è data dal rapporto fra il volume del vano e la sua superficie, considerando le eventuali porzioni di vano non fruibili, e sempre non tenendo conto degli elementi di cui al primo comma.
4. L'altezza utile interna (h) è la misura che si considera ai fini del rispetto dei requisiti di altezza minima dei vani, fissati dalla legge e dal R.U.E..

Articolo A.3.12 - Altezza massima di un edificio (H)

1. L'altezza massima di un edificio è data per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede dell'edificio, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'intradosso del solaio di copertura quando questo ha una pendenza non superiore al 40% (figure 1 e 2). La quota del marciapiede dell'edificio, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale, ai fini del conteggio dell'altezza dei fronti, non potrà superare la quota del marciapiede o ciglio stradale di una misura superiore al 5% della mutua distanza e comunque non superiore a 50 cm dalla quota del terreno prima dell'intervento
2. Quando l'inclinazione del solaio di copertura supera il 45%, il punto alto del fronte si assume pari al punto più alto dell'intradosso del solaio di copertura stesso (figura 3).
3. Nel caso di autorimesse interrate o seminterrate il percorso di accesso esterno in trincea non viene considerato "piano del terreno sistemato".
4. Per gli edifici a schiera o corpi di varia altezza, le altezze dei fronti dovranno essere calcolate per ogni singolo corpo.
5. Dalla misura dell'altezza restano esclusi:
 - gli spazi tecnici praticabili, o vani tecnici,
 - le componenti di impianti dell'edificio,
 - gli spazi non fruibili,
 - i parapetti di coperture piane, purché di altezza non superiore a m 1,20.
6. Ogni fronte deve rispettare il valore di altezza massima indicato nelle norme di R.U.E..



Articolo A.3.13 - *omissis*

Articolo A.3.14 - Numero di piani di un edificio (NP, NPT)

1. Per numero di piani di un edificio (NP) si intende convenzionalmente il numero massimo di piani sovrapposti che si trovano in una qualsiasi sezione dell'edificio, ad esclusione:
 - dei piani interrati;
 - dei piani costituiti esclusivamente da vani sottotetto che non superino l'altezza utile media di m 1,80.
2. Per numero di piani totale (NPT) si intende il numero massimo di piani sovrapposti senza alcuna esclusione.

Articolo A.3.15 - *omissis*

Articolo A.3.16 - Distanze minime dai confini

1. Le distanze minime dai confini comprese le scale esterne da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:
 - Dc = distanza dal confine di proprietà,
 - Ds = distanza dal confine di zona urbanistica di interesse pubblico.
1. La distanza di un edificio o di altro manufatto da un confine è la misura, sul piano orizzontale, della congiungente i due punti più vicini posti rispettivamente sul perimetro del sedime dell'edificio stesso e sul confine considerato.
2. Non si considerano nella misura della distanza:
 - gli elementi aggettanti a sbalzo quali pensiline e cornicioni, balconi, ecc..), purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m 2,00;
 - le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m 2,00.
3. Tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli edifici e, per analogia agli impianti, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile (1.5 m di distanza dal confine di proprietà e m 3.00 di distanza dai fabbricati), per quegli edifici o impianti che non presentino uno sviluppo in altezza superiore a m 1,00 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrate), per le infrastrutture e per i manufatti diversi (gazebi, pergolati ecc..) nonché per le autorimesse con altezza massima 2.40 m purché non finestrate, e comunque nel rispetto di 10 m di distanza tra gli edifici con pareti finestrate e con il consenso del vicino.

4. In tutte le zone è comunque ammessa la costruzione in confine su due o più lotti contigui purchè venga redatto un progetto unitario. La concessione che verrà rilasciata obbliga alla realizzazione contestuale di tutto l'edificio. Qualora il progetto unitario dia luogo a diversi tempi di realizzazione e quindi a richiesta di diverse concessioni per singoli interventi, la concessione per l'intero complesso verrà rilasciata previa stipulazione di apposita convenzione fra tutti i richiedenti e il Comune, contenente l'impegno da parte degli interessati e loro aventi causa ad edificare secondo il progetto approvato.

Articolo A.3.17 - Distanza dal confine di proprietà (Dc)

1. Negli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo:
 - Dc = valore preesistente
2. Negli interventi di Ristrutturazione edilizia:
 - Dc maggiore o uguale al valore preesistente.
3. Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione e nella generalità dei casi (ad esclusione di quelli disciplinati dal successivo comma 5):
 - Dc maggiore o uguale a m 5,00
4. Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi di Ricostruzione, Ampliamento sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso.
5. Per edifici esistenti costruiti a distanza inferiore di 5 mt dai confini, gli ampliamenti e sopraelevazioni possono essere realizzati alla stessa distanza di quelli esistenti e comunque non inferiore a 3 mt con le prescrizioni di cui all'art. A.3.20 – *Deroga alle distanze*

Articolo A.3.18 - Distanza dal confine di zona di interesse pubblico (Ds)

1. Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza Ds è soltanto quello che delimita zone con destinazioni di uso pubblico o di interesse pubblico (zone stradali o ferroviarie, zone destinate ad attrezzature e spazi collettivi o ad infrastrutture e attrezzature di interesse generale) da zone con destinazione diversa (es.: produttiva, residenziale); non si considera il confine fra l'area di intervento edilizio e le aree che vengono scorporate dalla superficie fondiaria per la realizzazione di parcheggi di urbanizzazione o di parcheggi privati di uso pubblico.
2. Per la distanza Ds i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 del precedente *Articolo A.3.17– Distanza dal confine di proprietà (DC)*; valori inferiori sono ammessi solo nel caso degli allineamenti di cui all'art.A.3.20 bis - *Allineamenti*.
3. Nel caso di confine con zona stradale, la distanza Ds dal limite stradale può essere fissata dagli strumenti urbanistici, in misura diversa da quella di cui ai commi precedenti, in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. Valgono in ogni caso le distanze minime fissate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento applicativo e successive modificazioni e integrazioni.

Articolo A.3.19 - Distanza fra pareti antistanti di due edifici (De)

1. Si definisce convenzionalmente distanza fra pareti antistanti di due edifici, o semplicemente distanza fra due edifici (De), la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul perimetro della superficie coperta di uno dei due edifici e il perimetro della superficie coperta dell'altro, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al perimetro in quel punto.
2. Nella misura della distanza fra due edifici valgono le medesime esclusioni di cui al comma 2 del precedente *Articolo A.13.6 – Distanze minime dai confini*.
3. La distanza fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicithe regolamentazioni degli strumenti urbanistici vigenti.
4. Negli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia:
 - De = valore preesistente.

5. Negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento:
quando le due pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a m 12,00:
- De = m 10,00.
6. Quando una o entrambe le pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a m 12,00:
- De = a m 10,00 ovvero
- De = all'altezza della più alta fra le due pareti prospicienti.
7. Gli interventi di Ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui ai commi 8 e 9, a condizione che tali limiti siano rispettati per la sola porzione ampliata (sopraelevata) se realizzata con parete finestrata antistante un fabbricato esistente ovvero in caso di parete del fabbricato antistante finestrata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui ai commi 8 e 9 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata. Sono esclusi dalla distanza tra pareti antistanti le sopraelevazioni per la realizzazione di sottotetti tecnici non utilizzabili, con le caratteristiche di cui all'art A.3.8 (SUL) comma 1 lett.b
8. Nei casi di cui ai commi 7, 8 e 9 qualora entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate (ossia siano prive di aperture) nella porzione da ampliare (sopraelevare) il valore da rispettare può essere ridotto fino a:
- De = m 3,00.
E comunque nel rispetto delle distanze imposte dalla normativa sismica
9. Ai fini del presente Articolo non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di metri 4,00 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheeds" o simili).

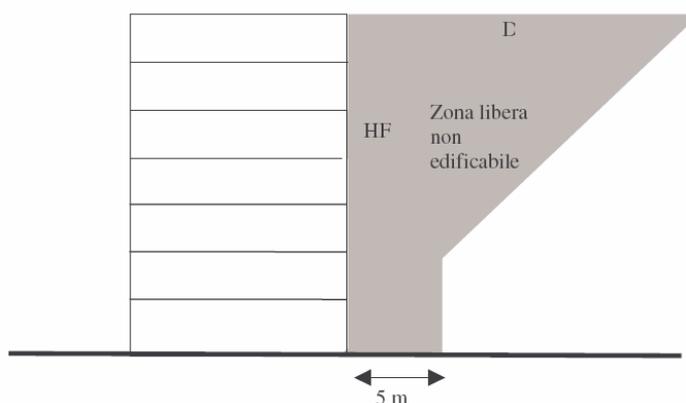
Articolo A.3.19 bis – Indice di Visuale libera (VL)

1. L'indice di visuale libera rappresenta il rapporto che deve esistere tra l'altezza di ciascuna fronte di un edificio, misurata sul piano orizzontale alle varie quote delle fronti, e la relativa zona libera antistante. Salvo il caso di costruzione in aderenza, la profondità della zona libera antistante a ciascuna fronte dell'edificio non deve comunque mai risultare inferiore a m 5,00.
2. Si noti che la definizione di VL non fa riferimento alle pareti finestrate, bensì ai fronti dell'edificio; ne consegue che la VL si applica indifferentemente sia ai fronti che contengono pareti finestrate sia ai fronti ciechi. In formula il rapporto si esprime come segue:

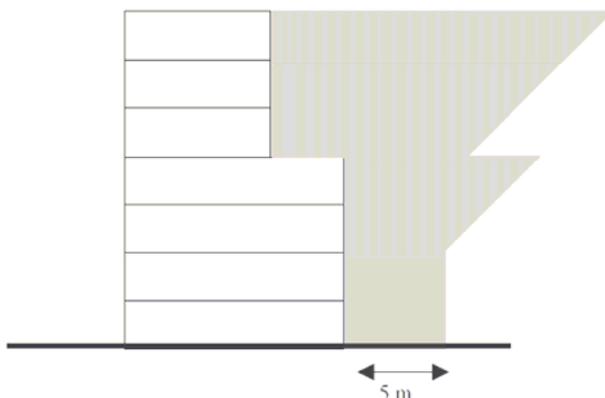
$$VL = HF / D$$

dove D rappresenta la profondità della zona libera, ovvero lo spazio non occupabile con costruzioni.

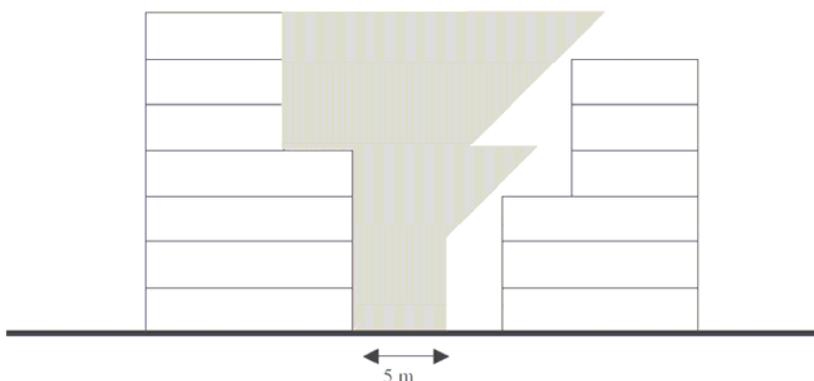
Tale rapporto si evidenzia graficamente come segue:



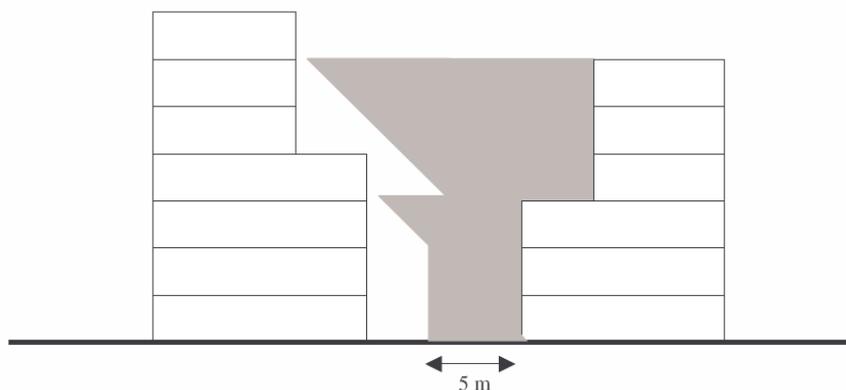
3. Essendo l'indice di visuale libera riferito ai fronti, qualora l'edificio abbia più fronti, evidentemente lo spazio non occupabile sarà rappresentato da una figura spezzata come segue:



4. Si noti che la traslazione della porzione superiore della figura è pari all'arretramento del fronte più alto rispetto a quello più basso. A tale conclusione si perviene sia mediante semplici considerazioni grafiche sia mediante l'applicazione della formula matematica rappresentante il rapporto di visuale libera.
5. Al variare dell'indice VL, varia l'inclinazione rispetto alla linea di terra e conseguentemente varia lo spazio non occupabile da costruzioni. I valori dell'indice VL sono dati dalle norme per ogni zona o sottozona omogenea e variano da 1 a 2.
6. Si noti che, nel caso di edifici fronteggianti, qualora si verifichi l'indice di visuale libera rispetto all'uno o all'altro di essi, il risultato non cambia; infatti verificando l'indice rispetto all'edificio alto:

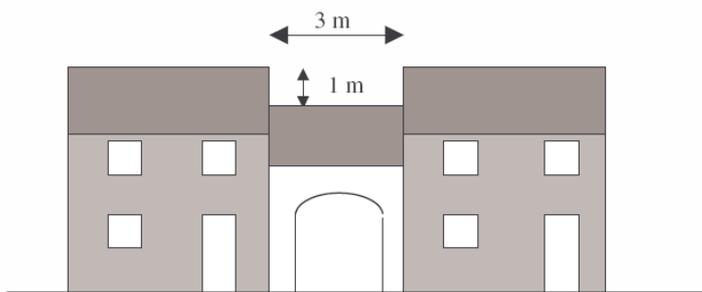


Analogamente verificando l'indice di visuale libera rispetto all'edificio basso:



la situazione risulta comunque regolare; dal che si deduce che l'indice di visuale libera si può verificare indifferentemente rispetto all'edificio di progetto o rispetto all'edificio esistente.

7. Sono frequenti le situazioni in cui due corpi di uno stesso edificio collegati da un corpo più basso si fronteggiano per residuali porzioni di fronti spesso di altezza inferiore a quella di una parete intera; come nel caso di schema di villette a schiera collegate dal corpo garage, oppure di palazzine in linea collegate dal corpo scale. La prassi applicativa del comune riconoscendo l'inadeguatezza della norma che vieterebbe l'affaccio, anche se di minima entità, di due fronti a distanza inferiore a 5.00 m, ammette che tale affaccio possa sussistere per altezze inferiori a metà interpiano (1,5 m).



Articolo A.3.20 - Deroghe alle distanze

1. Le norme di cui ai precedenti *articoli A.3.16, A.3.17 e A.3.18* relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:
 - edifici e impianti di interesse pubblico;
 - adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche.
 Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli nel caso di gruppo di edifici che formi oggetto di Piani urbanistici attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse
2. Per gli edifici esistenti è consentito l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne, fino ad un massimo di 45 cm (parete finita), realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, tale struttura tecnica non è conteggiata ai fini del calcolo della distanza dal confine.
3. E' consentita la deroga alle distanze dai confini e dalla strada in casi di ampliamento e sopraelevazione di fabbricati esistenti posti a distanza inferiore a quanto previsto nell'art.A.17, purchè si mantenga l'allineamento esistente e comunque non inferiore a 3mt. Qualora a confine siano previsti dal R.U.E. dei lotti edificabili, le pareti dell'edificio realizzate a distanza inferiore ai 5 mt dai confini non potranno essere dotate di vedute ma di sole luci.

Articolo A.3.20 bis– Allineamenti

C1

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.

C2

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 A.3.21 – Soppalco

1. Per soppalco si intende la superficie praticabile aggiuntiva ottenuta dal frazionamento di uno spazio chiuso mediante l'interposizione parziale di una struttura portante orizzontale. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, la struttura non può essere considerato soppalco.
2. La realizzazione di soppalchi con altezze nette interne inferiori a ml. 2.40, è consentita solo come spazio accessorio e non come superficie abitativa.
3. Per la realizzazione di soppalchi che possono intersecare vani finestra o balconi di prospetti esterni, va osservata una distanza non inferiore a ml. 1.20 tra la parete interessata e la linea di proiezione sul piano orizzontale del soppalco.
4. La definizione si applica sia agli interventi sull'esistente, sia a quelli di nuova costruzione quando realizzano la configurazione tipologica descritta.
5. Nel caso in cui la realizzazione di soppalchi determini un aumento di superficie utile complessiva, il relativo intervento è da classificarsi nella tipologia della ristrutturazione edilizia.
6. In ogni caso i soppalchi dovranno essere realizzati in ottemperanza alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni e antisismica.

Articolo A.3.22 – Portico loggia, balcone, ballatoio, terrazza, androne.

1. Per portico si intende uno spazio coperto posto al Piano Terra, luogo di passaggio o sosta, aperto all'esterno da almeno due lati, e per almeno il 50% del perimetro, delimitati con colonne o pilastri a sostegno della copertura o dell'edificio soprastante.
2. Per loggia si intende uno spazio coperto prospettante direttamente all'esterno delimitato da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione, aperta da almeno un lato ed in diretta comunicazione con uno spazio di attività principale. Non sono ammesse logge a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità e non costituiscano S.U..
3. Si definisce balcone un ripiano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, delimitato da parapetto e sostenuto da mensola o a sbalzo ed aperto su almeno due lati. Non sono ammessi balconi a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità e non costituiscano S.U..
4. Si definisce ballatoio un balcone continuo con funzione di percorso allo scopo di disimpegnare più unità immobiliari. Non è ammessa la loro chiusura, anche con semplice infisso a pacchetto.
5. Si definisce terrazza uno spazio praticabile scoperto, posto in elevazione, e a copertura di ambienti sottostanti, delimitato lungo il suo perimetro da pareti o parapetti. Non sono ammessi terrazzi a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità e non costituiscano S.U..
6. Si definisce androne un ambiente di passaggio, coperto e piuttosto ampio, situato al piano terreno, tra il portone di ingresso e il cortile o la scala; qualora aperto alle estremità si definisce androne passante.

Articolo A.3.23 - Tettoia e pensilina

1. La tettoia è una struttura sorretta da pilastri isolata o adiacente a fabbricati che copre uno spazio aperto e priva di qualsiasi tamponatura laterale. La tettoia è usualmente adibita alla protezione di materiali o cose.

2. La pensilina è una struttura a sbalzo sporgente da un edificio oppure isolata, con la funzione di proteggere dalla pioggia o dal sole, priva di qualsiasi elemento di chiusura laterale.

Articolo A.3.24 – Pergola e gazebo

1. Per pergola si intende un telaio, privo di fondazioni, (semplicemente infisso o ancorato al terreno), facilmente amovibile, leggero, formato da intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra utilizzando esclusivamente piante rampicanti; come tali sono costituiti da elementi leggeri fra loro assemblati in modo tale da costituire un insieme di modeste dimensioni. La struttura, con altezza massima di ml.3,00, deve essere costituita esclusivamente da montanti e traverse in legno, metallo o ghisa, a sostegno di piante rampicanti.
2. Si definisce gazebo un chiosco da giardino, aperto, con funzione panoramica. Il gazebo è una costruzione priva di fondazioni ed ancorata al terreno, con altezza massima di ml. 3,00 e superficie coperta massima di m²20, in legno, metallo o ghisa, non può essere tamponata con materiale di alcun genere e tipo, può essere invece coperta con tela o stuoie in canna o bambù o legno o similari. E' ammessa la realizzazione di gazebo limitatamente a uno per giardino a condizione che gli stessi siano posti, su area privata, a una distanza minima di ml. 1,50 dai confini di proprietà. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente propria sede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.
3. La pergola e il gazebo, in quanto elementi di arredo e funzionali all'uso dell'area verde o cortilizia, non concorrono alla formazione della superficie pavimentata nell'area scoperta di pertinenza dell'immobile, purchè la pavimentazione sia solo in lastre amovibili; se la pergola o il gazebo hanno la funzione di ricovero per autovetture, costituiscono area pavimentata e sono soggette a richiesta di permesso di costruire.
4. L'installazione di pergole o gazebo nella città storica o a conservazione morfologica presuppone la presentazione di denuncia di inizio attività mentre nelle zone sottoposte a vincolo di conservazione ambientale-paesaggistico di cui al D.Lg n. 42/2004 richiede la sola preventiva autorizzazione ambientale.

Articolo A.3.25 – Pertinenza

1. Sono pertinenze di un edificio gli immobili che, pur autonomamente individuabili, non svolgono una funzione indipendente, ma sono posti in rapporto durevole di relazione subordinata, al servizio della funzione o delle funzioni dell'edificio: area di pertinenza o lotto, corpi accessori, anche staccati dall'edificio principale, destinati a funzioni pertinenziali (quali garage, cantine, centrale termica e altri impianti) e, inoltre, alberature, impianti e altri manufatti di pertinenza, quali le recinzioni, le pavimentazioni, ecc.. L'area di pertinenza può anche essere limitata al solo sedime; in tal caso l'U.E. coincide con l'edificio.

Articolo A.4. Definizioni relative agli usi terziari

Articolo A.4.1 - Superficie di vendita (SV)

1. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è la misura delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.
2. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa", purché non adibiti all'esposizione di merci.
3. Non fa parte della superficie di vendita quella relativa a locali di esposizione permanentemente chiusi al pubblico.
4. Per superficie di vendita di un Centro commerciale si intende, ai sensi dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati dal Consiglio Regionale dell'Emilia - Romagna il 23/09/1999, quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti". Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i Centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di

vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni. Pertanto, ai fini dei tipi d'uso urbanistici, i Centri commerciali sono ricompresi nell'ambito dei sopra definiti sottotipi d'uso U6.1, U6.2, U7 in relazione all'entità della loro SV complessiva. Gli esercizi, o i centri commerciali, che vendono prodotti alimentari e non alimentari si considerano ricadenti nei sottotipi d'uso relativi agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% della SV complessiva.

Articolo A.4.2 - Centro commerciale

1. Ai sensi dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati dal Consiglio Regionale dell'Emilia - Romagna il 23/09/1999, "Si definisce Centro Commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. I Centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).
2. Nell'ambito dei Centri commerciali si definiscono:
 - Centri commerciali di vicinato quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio - piccola struttura;
 - Centri commerciali d'attrazione gli altri, suddivisi in:
 - attrazione di livello superiore se comprensivi di grandi strutture di vendita di livello superiore, e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq , o di grandi strutture non alimentari di livello superiore, e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq ;
 - attrazione di livello inferiore se comprensivi di medie strutture e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di SV per le strutture alimentari e di 10.000 mq per le strutture non alimentari, e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

Articolo A.4.3 - Case e appartamenti per vacanze

1. Per case ed appartamenti per vacanze si intendono quelli locati a turisti per periodi non superiori a cinque mesi, senza la somministrazione di alimenti e bevande agli alloggiati né la fornitura di altri servizi centralizzati.

Articolo A.4.4 - Affittacamere e locande

1. Per affittacamere si intende l'esercizio che eroga principalmente il servizio di alloggio e prima colazione.
2. Per locanda si intende un esercizio di affittacamere congiunto a quello di un'attività di ristorazione aperta al pubblico, autorizzata ai sensi della Legge Regionale n.14/2003 e soggetta ai tetti di cui all'Articolo 4, comma 2 della stessa legge

Articolo A.4.5 - Attività saltuaria di alloggio e prima colazione – Bed & Breakfast

1. Per attività saltuaria di alloggio e prima colazione – Bed & Breakfast si intende l'attività svolta nella abitazione di residenza e dimora, (titolo del possesso attraverso la proprietà, il diritto d'uso, diritto di usufrutto, contratto di comodato o di locazione), in non più di 3 camere e 6 posti letto più eventuale letto aggiunto per minori di 12 anni per ogni camera, avvalendosi della normale conduzione familiare, ivi compresa l'eventuale presenza di collaboratori domestici al servizio della famiglia, senza la fornitura di servizi aggiuntivi e in ogni caso senza l'organizzazione in forma di impresa. L'ospitalità può essere fornita per un massimo di 120 giorni di apertura anche in più periodi o, in alternativa, per un massimo di 500 pernottamenti nell'ambito dell'anno solare. Qualora si scelga l'opzione di 500 pernottamenti, una volta raggiunto il tetto si dovrà comunicare a provincia e comune la sospensione dell'attività fino all'anno solare successivo

Articolo A.4.6 - Case per ferie

1. Per casa per ferie si intende l'esercizio che eroga il servizio di alloggio comprensivo di camere da letto, bagni, cucina e sale comuni.

Articolo A.4.7 - Appartamenti ammobiliati per uso turistico

1. Per appartamento ammobiliato per uso turistico si intende quello locato a turisti, senza la somministrazione di alimenti e bevande agli alloggiati né la fornitura di altri servizi centralizzati, né la pubblicità dell'attività. Qualora l'erogazione avvenga nella forma non imprenditoriale, si considera sotto tale forma quella effettuata da chi concede direttamente in locazione ai turisti quattro o più case o appartamenti per vacanze anche in stabili diversi posti nello stesso comune o in comuni diversi.

Articolo A.4.8 - Ostelli per la gioventù

1. Per ostello per la gioventù si intende l'esercizio che eroga principalmente il servizio di alloggio comprensivo di camere da letto, bagni, sale comuni ed, eventualmente, di cucina, con servizio di ricevimento assicurato almeno 8 ore su 24.

Articolo A.4.9 - Strutture ricettive all'aria aperta - campeggi e villaggi turistici - aperte al pubblico - Aree attrezzate di sosta temporanea

1. Per struttura ricettiva aperta al pubblico si intende la struttura idonea ad offrire ospitalità e ristoro ad escursionisti in zone anche non montane ubicate in luoghi favorevoli ad escursioni, servita da strade o da altri mezzi di trasporto ordinari, anche in prossimità di centri abitati ed anche collegata direttamente alla viabilità pubblica, che eroga principalmente il servizio di alloggio comprensivo di camere da letto, bagni, cucina, locali riservati all'alloggiamento del gestore-custode e spazio attrezzato utilizzabile per il consumo di alimenti e bevande. Qualora il rifugio escursionistico sia ubicato in zone difficilmente raggiungibili con mezzi di trasporto, è consentita, oltre alla attività propriamente ricettiva, la somministrazione di alimenti e bevande agli ospiti alloggiati o in transito; tale attività non è, infatti, considerata una vera e propria somministrazione al pubblico ai sensi dell'art. 18 comma 3 della L.R. 16/04 in considerazione della finalità prevista dalla legge per queste strutture di offrire ospitalità e ristoro agli escursionisti
2. Definizioni:
 - a) per equipaggio si intende il gruppo di persone che soggiornano insieme usufruendo di una singola piazzola o unità abitativa e utilizzano in comune la propria attrezzatura. Ad ogni equipaggio corrisponde di norma una tenda, un caravan, un camper o una unità abitativa;
 - b) per piazzola si intende l'area attrezzata riservata all'uso esclusivo di un equipaggio e si distingue a sua volta, in base all'uso e alla superficie, in piazzola standard e piazzola minima;
 - c) per unità abitativa si intende l'alloggio fisso e mobile predisposto dal gestore per turisti sprovvisti di propri mezzi di pernottamento;
 - d) per unità abitativa fissa si intende l'alloggio realizzato in muratura tradizionale o con sistemi di prefabbricazione in materiali vari, vincolato in modo stabile al suolo; le unità abitative fisse sono soggette a permesso di costruire e devono essere conformi ai regolamenti edilizi e alle normative igienico sanitarie;
 - e) per unità abitativa mobile si intende l'alloggio con accentuate caratteristiche di mobilità comunemente denominato roulotte, caravan, autocaravan, camper, casamobile o mobil-house. I posti letto corrispondono a quelli dichiarati dal costruttore. Tutte le unità abitative mobili, ad esclusione delle tende e delle roulotte, devono essere rifornite di acqua calda e devono disporre di area scoperta riservata, compreso il posto auto, pari alla loro superficie massima di ingombro, fatte salve le dimensioni minime della piazzola ammesse per livello di classificazione;
 - f) per capacità ricettiva si intende il numero di persone ospitabili in base al numero delle piazzole presenti e al numero delle installazioni igienico sanitarie comuni sommato al numero totale delle persone ospitabili nelle unità abitative dotate di servizi igienico - sanitari riservati; Sono aree ad uso comune le superfici destinate ad usi ricreativi e

- sportivi riservati agli ospiti o per fornire servizi di comodo o utilità per gli ospiti (sono comunque escluse da tali aree l'area delle piazzole e l'area destinata alla ricettività);
- g) per installazione igienico - sanitaria comune si intende il complesso di locali destinati a servizi igienico sanitari uomo e donna e al lavaggio di stoviglie e biancheria, ivi compresi i servizi a disposizione dei portatori di handicap;
 - h) per servizi igienico - sanitari riservati si intendono i servizi riservati ad un singolo equipaggio;
 - i) per area alberata si intende una superficie di almeno 180 mq ;

Articolo A.5 - Definizioni relative al territorio rurale

Articolo A.5.1 - Unità fondiaria agricola

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

Articolo A.5.2 - Azienda agricola di nuova formazione

1. L'azienda agricola si intende di nuova formazione quando risulti costituita dopo la data di adozione del Piano Strutturale Comunale (14 luglio 2005) e risulti, pertanto, iscritta all'anagrafe agricola regionale dopo tale data. Indicativamente l'azienda agricola si intende di nuova formazione quando provenga da accorpamenti di terreni scorporati da altre unità aziendali, ovvero da accorpamenti di aziende di dimensioni inferiori ai limiti fissati, o per la costituzione del "compendio unico" ai sensi dell'Articolo 7 del D. Lgs. 29.03.2004. Non si intende, invece, di nuova formazione quando, indicativamente, è oggetto di subentro (ad esempio, di un erede) o di vendita o di ampliamento della propria superficie. Nel caso, invece, di frazionamento non si intende di nuova formazione la parte residua di azienda ove è situato il centro aziendale

Articolo A.5.3 - Superficie fondiaria dell'unità agricola

1. Per superficie fondiaria di un'unità agricola si intende la superficie totale quale risulta dalla documentazione catastale, nonché dalla documentazione relativa a diritti reali di godimento.

Articolo A.5.4 - Superficie agricola utilizzata (SAU)

1. Per Superficie agricola utilizzata si intende la superficie fondiaria di un'unità agricola, depurata delle superfici boscate e delle tare improduttive (strade, fossi, corti, fabbricati, ecc.), misurata sulla Carta Tecnica Regionale.

Articolo A.5.5 - Centro aziendale agricolo

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

Articolo A.5.6 - Piano di riorganizzazione aziendale

1. Studio relativo agli immobili (terreni e fabbricati) aziendali preliminare alla richiesta di permesso di costruire per nuovi fabbricati in zona rurale, i cui contenuti sono meglio specificati all'art.3.22 delle NTA del R.U.E.

Articolo A.5.7 - Piano di Investimenti in Azienda Agricola (P.I.A.A).

1. Piano di Investimenti in Azienda agricola formulato sulla base del modulo di Domanda di adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia - Romagna - Misura 1a – Investimenti nelle aziende agricole" (Reg. C.E. 1257/1999) il cui contenuto è meglio specificato all'Articolo 5.4 del presente R.U.E..

Articolo A.5.8 - Imprenditore agricolo a titolo professionale - (IATF):

1. Si considera IATF, ai sensi del Decreto Legislativo n. 99/2004 e successive modificazioni, il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciata in data non anteriore a sei mesi.

Articolo A.5.9 - Imprenditore agricolo –

1. Si considera Imprenditore agricolo, ai sensi dell'Articolo 2135 del Codice Civile, in coerenza con le politiche di sviluppo rurale discendenti da norme comunitarie, il soggetto 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. Per questi soggetti si esclude la possibilità edificatoria a fini di nuova abitazione.

Articolo A.5.10 - Coltivatore diretto –

1. Si considera Coltivatore diretto il soggetto in possesso dei requisiti dell'Articolo 6 della Legge 203/1982.

Articolo A.5.11 - Allevamento ad uso familiare, aziendale ed intensivo

U.B.A. e tabella di conversione

1. Allevamento familiare: si considera allevamento per uso familiare la struttura zootecnica indirizzata al ricovero di animali in cui la capacità di contenimento non supera la capacità corrispondente alle superfici utili di allevamento di seguito indicate, stimate secondo i parametri di legge o regolamento:
 - a) allevamenti suinicolo: mq 30 per azienda;
 - b) altri allevamenti: mq 200 per azienda.
2. Allevamento aziendale: si considera allevamento aziendale quello compreso fra i parametri dell'allevamento familiare e dell'allevamento intensivo;
3. Allevamento intensivo: al fine della definizione degli allevamenti 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) il parametro ottimale per l'applicazione del carico animale ammissibile è definito pari a n. 2 Unità Bovina 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. foraggera. Dalla S.A.U. si intendono escluse anche le superfici a bosco;
4. U.B.A.: Si intende l'Unità Bovina Adulta considerata del peso di kg.500
5. Tabella di conversione: le classi o specie di animali da allevamento diversi dall'Unità Bovina Adulta sono rapportate a quest'ultima secondo i valori della seguente tabella:

Classe o specie	Valore in U.B.A.	Classe o specie	Valore in U.B.A.
Equini > sei mesi	1,00	Altre vacche	0,80
Vitelli da ingrasso	0,40	Coniglie riproduttrici	0,02
Altri bovini < 1 anno	0,40	Pecore	0,15
Bovini maschi 1-2 anni	0,61	Capre	0,15
Bovini femmine 1-2-anni	0,61	Suinetti	0,03
Bovini maschi > 2 anni	1,00	Scrofe riproduttrici	0,31
Giovenche da allevamento	0,80	Suini da ingrasso	0,14
Giovenche da ingrasso	0,80	Altri suini	0,14
Vacche da latte	1,00	Polli da tavola	0,003
Vacche lattifere da riforma	1,00	Galline ovaiole	0,009

Articolo A.5.12 – Serre

1. Si intende per serra un manufatto rurale per coltivazioni specializzate di piante floreali e/o ortofrutticole. Si suddividono in : SERRE FISSE, costituite da strutture prefabbricate ancorate al suolo con plinti e zoccoli in calcestruzzo e con tamponamenti realizzati con materiali

traslucidi (platici e/o vetri). SERRE A TERRA costituite da strutture mobili realizzate con centinature facilmente amovibili e trasportabili e ricoperte da fogli in materiale plastico.

Articolo A.6 - Parametri e indici urbanistici

Articolo A.6.1 - Ambito e sub-ambito

1. Si definisce ambito la parte del territorio definita dal P.S.C. in base a caratteri propri e ad obiettivi del Piano, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, norme di attuazione.
2. Gli ambiti sono graficamente identificati nel P.S.C. e nel P.O.C. nelle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000.
3. Si definisce sub - ambito una parte di territorio, graficamente individuata nelle tavole del P.S.C. o del P.O.C. o del R.U.E., in cui si applicano specifiche disposizioni normative differenziate rispetto a quelle di ambiti limitrofi, anche all'interno dello stesso ambito.

Articolo A.6.2 - Comparto urbanistico

1. Porzione di ambito in cui si opera previo Piano Urbanistico Attuativo o attraverso Progetto Unitario, estesi all'intero comparto, attraverso il coordinamento dei soggetti interessati, ai sensi del Titolo I della L.R. n.20/2000. I comparti sono individuati graficamente nelle tavole del P.S.C. o del P.O.C..

Articolo A.6.3 - Superficie territoriale (ST) e Indice di utilizzazione territoriale (UT)

1. La Superficie Territoriale è la porzione di territorio comprendente sia le aree di pertinenza delle Unità Edilizie (Superficie fondiaria) che le aree per le dotazioni territoriali (infrastrutture per l'urbanizzazione, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche e ambientali).
2. Sulla ST si applica l'indice di utilizzazione territoriale UT che rappresenta il rapporto in mq/mq fra la SUL edificabile o edificata e la relativa superficie territoriale (ST).

Articolo A.6.4 - Superficie fondiaria (SF) e Indice di utilizzazione fondiaria (UF)

1. La superficie fondiaria è la superficie di pertinenza degli edifici, esistenti o futuri, al netto delle aree da riservare, in base alle norme del P.S.C., del P.O.C. e del presente Regolamento, alle dotazioni territoriali e ad altre destinazioni non edificatorie; può essere individuata nelle tavole del R.U.E. o del P.O.C. con apposito perimetro e simbolo.
2. Sulla superficie fondiaria si applica l'indice di utilizzazione fondiaria UF che rappresenta il rapporto in mq/mq fra la SUL edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria. Entro gli ambiti consolidati (A10) e gli ambiti specializzati per attività produttive esistenti (A13e e A13ce) la SF su cui si calcola la SUL comprende anche la superficie delle dotazioni da cedere.

Articolo A.6.5 - Superficie minima di intervento (SM)

1. La Superficie Minima di intervento è la superficie minima che può formare oggetto di intervento edilizio.

Articolo A.6.6 - Carico urbanistico

1. Per carico urbanistico si intende l'effetto complessivo indotto dalle attività sul sistema delle infrastrutture e dei servizi urbani, nei termini previsti dalla Delibera del Consiglio regionale dell'Emilia - Romagna n.849 del 03.04.1998 per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
2. Si ha aumento di carico urbanistico qualora vi sia incremento di superficie utile (Su) anche con trasformazione di superficie accessoria (Sa) e/o superficie non residenziale (Snr) in Su e/o aumento del numero di unità immobiliari e/o variazione della destinazione d'uso con o senza trasformazioni fisiche, fra i gruppi di categorie funzionali dell'articolo A.7 "Classificazione dei tipi d'uso" comma 5), in conformità all'art. 26 della Lr. 31/2001.
3. Ad ogni uso è inoltre attribuito, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati, il relativo carico urbanistico Cu articolato in quattro categorie: basso (Cu B), medio (Cu M), alto (Cu A), nullo (Cu n)

4. 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 indeterminatezza 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 dal R.U.E..

Articolo A.6.7 - Potenzialità edificatoria (P.E.)

1. Si definisce potenzialità edificatoria di un ambito o di un comparto o di un'area la quantità massima di edificazione consentita dall'applicazione congiunta dei diversi vincoli e dagli indici e parametri previsti dagli strumenti urbanistici.
2. La P.E. è attribuita ai titolari della proprietà degli immobili compresi nell'ambito o nel comparto di attuazione o nell'area edificabile ed è utilizzabile per la realizzazione di interventi di natura privata, intendendosi con ciò interventi attuativi degli strumenti urbanistici realizzati da soggetti privati per le loro finalità, ovvero da Enti pubblici che, in quanto proprietari di immobili, operano in regime privatistico.
3. Qualora un'area venga espropriata, della P.E. spettante, ai sensi degli strumenti urbanistici, a tale area diventa titolare l'Ente espropriante.

Articolo A.6.8 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo, implica che in ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici. Il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del R.U.E, nell'ambito in oggetto.
2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del R.U.E, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal R.U.E stesso. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.
4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942.

Articolo A.7 – Classificazione dei tipi d'uso

Articolo A.7.1 - Casistica degli usi del territorio

1. Definizione di destinazione d'uso:
Complesso omogeneo di attività (classificate al successivo comma 2) ammesse nell'area oggetto di intervento. Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella stabilita dalla licenza, dalla concessione edilizia o permesso di costruire ovvero dalla D.I.A. rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
2. Le destinazioni d'uso previste o consentite nelle diverse parti del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati e suddivisi nel rispetto dell'Articolo 2 della L.R. 8.11.1988 n. 46.

3. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali (PPr2) ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
4. L'elenco degli usi serve come riferimento:
- per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o zona individuata dagli strumenti urbanistici;
 - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi privati (PPr), dotazioni di parcheggi pubblici (PPu) e di verde pubblico);
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

5. GRUPPI FUNZIONALI

Gli usi ammessi negli ambiti definiti dal P.S.C. sono dal R.U.E individuati nei seguenti gruppi funzionali, ai quali si farà riferimento nei successivi articoli relativi ai vari sub-ambiti :

1 - FUNZIONE RESIDENZIALE

- U1. *Residenza (CuB)*: Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere.
- U2. *Residenza collettiva (CuB)*: Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

2 - FUNZIONI DIREZIONALI

- U3. *Attività terziarie specializzate (CuA)*: Attività terziarie comportanti carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio, sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.
- U4. *Attività espositive, fieristiche, congressuali (CuA)*

3 - FUNZIONI COMMERCIALI AL DETTAGLIO E DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

- U5. *Esercizi commerciali di vicinato (CuB)* Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150 mq ciascuno.
- U6. *Medie strutture di vendita*
- U6.1 *Medio - piccole strutture di vendita (CuM)*. Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 150 mq e 800 mq si distinguono in:
- U6.1.a - Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto;
 - U6.1.n – Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare.
- U6.2 *Medio - grandi strutture di vendita (CuA)*. Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 800 mq e 1500 mq . Si distinguono in:
- U6.2.a – Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
 - U6.2.n – Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare.
- U7. *Grandi strutture di vendita (CuA)*. Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 1500 mq . Si distinguono in:
- U7.a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;
 - U7.n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

- U8. *Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi (CuB)*. Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta; può comprendere magazzini di deposito temporaneo di merci. Si distinguono in:
- U8.1 - Attività commerciali all'ingrosso, mercati, mostre
 - U8.2 - Magazzini e depositi
- U9. *Distribuzione carburanti per uso autotrazione (CuB)*. Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'Articolo 1 del D.L. 11/2/1998 n.32, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato
- U10. *Pubblici esercizi (CuM)* Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.
- U11. *Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali (CuB)*. Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 12/99 e successive modificazioni.
- U12. *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese (CuB)*, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.
- U13. *Artigianato dei servizi agli automezzi (CuB)* (esclusi quelli già ricompresi in U12). Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.
- U14. *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale (CuB)* Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane.

I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

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

4 - FUNZIONI DI SERVIZIO PUBBLICO E/O PRIVATO

- U15. *Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico (CuB)*. Comprende le attività terziarie non ricadenti nelle categorie U3 e U4 e ambulatori non ricadenti in U4&19
- U16. *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano (CuB)*. Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre. Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;
 - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).
- U17. *Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano (CuM)*; i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone;
 - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe IV (aree ad intensa attività umana).
- U18. *Attività ricreative, sportive e di spettacolo (CuA)* non rientranti nei requisiti di cui agli usi U16 e U17.
- U19. *Attività sanitarie (CuA)*. Comprende le seguenti sottocategorie:
- U19.1 - ospedali e case di cura;
 - U19.2 - ambulatori aventi una SUL superiore a 300 mq ;
 - U19.3 - stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse.
- U20. *Attività di parcheggio (CuN)*. Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili;

4.1 Servizi sociali di base.

Comprende le sedi ove vengono erogati alla generalità della popolazione di un comune o frazione o quartiere i servizi civili, sociali, assistenziali, religiosi, scolastici e ricreativi di base. Ai fini urbanistici si suddivide nei seguenti sottotipi:

- U21. *Attività di interesse comune di tipo civile (CuM)*. Comprende le sedi del Comune e degli organi di decentramento sub-comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili.
- U22. *Attività di interesse comune di tipo religioso (CuM)* Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.
- U23. *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici (CuM)* Comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.
- U24. *Aree a verde e a parco per attività di svago, riposo, esercizio sportivo (CuM)*. Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.
- U25. *Istruzione e formazione superiore e universitaria (CuM)*. Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post- universitaria, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

5 - FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

- U26. *Attività manifatturiere industriali (CuM)* (salvo quelle ricomprese negli usi U27, U28, U29, U30). Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo industriale (imprese con più di 20 addetti), nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela. Comprende le attività di trasporto e di corriere, le attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche; comprende inoltre le attività di cui all'uso U28, quando siano collocate in contesti urbani specializzati (zone produttive industriali).
- U27. *Attività manifatturiere industriali (CuM)* (salvo quelle ricomprese nelle sottocategorie U35.1 e U35.2) *del settore agroalimentare e conserviero*. Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo; comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.

- U28. *Attività manifatturiere artigianali (CuB)* Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo di livello artigianale (imprese con numero di addetti inferiore a 20) nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela.
- U29. *Attività estrattive (CuB)* Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.
- U30. *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (CuB)* (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse.
- U31. *Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica (CuM)* Comprende gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto; autoporti.

6 - FUNZIONI AGRICOLE E CONNESSE AL TERRITORIO AGRICOLO

- U32. *Residenza di imprenditori agricoli a titolo professionale, e relative pertinenze (CuN)* (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche).
- U33.1. *Attività di coltivazione agricola (CuN)*, orticola e relativi edifici di servizio e attrezzature, quali: depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; cantine e attività di vinificazione; attività di piscicoltura e azienda faunistico - venatorie e relative costruzioni di servizio, Esercizio e noleggio di macchine agricole per conto terzi, con personale; può comprendere, in forma accessoria, l'attività di riparazione di macchine agricole.
- U33.2. *Attività florovivaistica (CuM)*.
- U34.1. *Attività zootecniche industriali intensive (CuN)*. Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite all'allevamento di animali, con esclusione di quegli allevamenti che ricadono nei successivi usi U34.2 e U39. Sono comprese inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale, nonché i fabbricati di servizio e gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami
- U34.2. *Attività zootecniche aziendali (CuN)* ossia connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami e simili);
- U35.1. *Attività di prima lavorazione*, conservazione condizionata e vendita dei prodotti agricoli, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola, in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale (CuM);
- U35.2. *Attività artigianale di trasformazione dei prodotti agricoli del settore agroalimentare (CuB)*
- U36. *Coltivazioni in serre fisse comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o florovivaistiche) in quanto stabilmente ancorate al suolo e destinate a durare nel tempo (CuM)*
- U37. *Attività agrituristiche (CuB)* di cui alla legislazione in materia.
- U38. *Foresterie aziendali (CuB)*.
- U 39.1. *Ricovero, cura e addestramento animali domestici (CuB)*
- U 39.2. *Allevamenti speciali e attività di custodia di animali (CuB)*

7 - FUNZIONI ALBERGHIERE E PER LA RICETTIVITA'

- U40.1. *Attività ricettive alberghiere (CuA)*, come definite dalla legislazione in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.
- U40.2. *Turismo rurale (CuM)*, strutture per il turismo rurale come definito dalla legislazione in materia.

- U41.1 *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù (CuA)*; possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.
- U41.2 *Strutture ricettive extralberghiere (affittacamere, bed & breakfast, case per vacanze, ecc.)*
- U42.1 *Campeggi e villaggi turistici (CuA)*, come definiti dalla legislazione in materia.
- U42.2 *Aree attrezzate di sosta camper e cicloturismo (CuN)* come definiti dalla legislazione in materia.

8 - FUNZIONI SPECIALI PER L'INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO

8.1 Infrastrutturazione tecnologica.

Comprende strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio. Si articola nei seguenti sottotipi:

- U43. *Reti tecnologiche e relativi impianti (CuN)*. Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.
- U44. *Impianti per l'ambiente (CuB)* Trattamento e smaltimento di rifiuti solidi: discariche, inceneritori, piattaforme di stoccaggio; impianti di depurazione.
- U45. *Impianti di trasmissione (via etere) (CuN)* Fari, antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, antenne di ricezione finale dell'utente).

8.2 Infrastrutturazione per la mobilità:

Si articola nei seguenti sottotipi.

- U46. *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria (CuA)* Ferrovie, metropolitane, tramvie, funicolari.
- U47.1. *Mobilità veicolare (CuN)* Strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione ciclabili.
- U47.2. *Ponti pubblici o privati soggetti a pedaggio (CuN)*
- U48. *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale (CuA)* Stazioni e fermate di ferrovie, tramvie e metropolitane, autostazioni, porti, aeroporti, interporti.
- U49. *Parcheggi pubblici in sede propria (CuN)*. Comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

8.3 Infrastrutture pubbliche speciali e altre funzioni:

- U52.1. *Strutture della Pubblica Amministrazione di livello sovracomunale (CuM)*. Comprende sedi e attrezzature di Amministrazioni provinciali, regionali e dello Stato; di Enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale.
- U52.2. *Strutture per la sicurezza, per l'ordine pubblico, per la protezione civile e la tutela del territorio (CuM)*. Comprende strutture per l'amministrazione della giustizia, per la protezione civile, Caserme dei Vigili del Fuoco, della Polizia, del Corpo dei Carabinieri, della Guardia di Finanza, della Corpo Forestale dello Stato e similari; comprende inoltre aree e strutture per la protezione civile.
- U52.3. *Carceri e riformatori (CuM)*.
- U53. *Attrezzature per la Difesa Nazionale Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa (CuM)* comprendono le strutture logistiche, le fortificazioni, le strutture aeroportuali e portuali per l'Esercito, la Marina, l'Aviazione.
- U54. *Opere per la tutela idrogeologica (CuN)*; comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.
- U55. *Fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti (CuA)*. Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporaneo delle attività suddette.

Articolo A.8 – Uso esistente

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti da concessioni o autorizzazioni posteriori alla data di entrata in vigore della L.R. n 46/1988 (26/11/1988), oppure, in mancanza, risultanti da licenza, concessione, autorizzazione anteriore al 26/11/1988, o ancora, in mancanza, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti, si considerano usi in essere quelli corrispondenti alla tipologia originaria dell'immobile.
2. Si considera in essere l'uso U32 (abitazioni di imprenditori agricoli a titolo professionale) per quelle unità immobiliari abitative in zona agricola che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con titolo abilitativo gratuito, ai sensi dell'Articolo 9 lettera a) della legge 28/1/1977 n. 10 in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso.
3. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso U1, oppure l'uso U33, oppure l'uso U34, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

Articolo A.9 – Categorie d'intervento

C1

Manutenzione ordinaria (MO)

1. Costituiscono intervento di manutenzione ordinaria (MO) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie a mantenerle in efficienza senza modificarne le caratteristiche dimensionali. Con specifico riferimento agli edifici, costituiscono MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) le opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle loro finiture e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti degli edifici stessi. Per "finiture" si intendono quelle parti di un elemento strutturale o tecnologico sostituibili e rinnovabili senza sostituire l'intero elemento strutturale o tecnologico. Nella "integrazione di impianti tecnologici esistenti" si intende compreso l'ammodernamento di impianti esistenti e l'aggiunta di componenti tecnologiche in impianti esistenti, mentre non è compresa la realizzazione di nuovi impianti precedentemente non presenti o la destinazione ex - novo di vani ad ospitare servizi igienici o impianti tecnologici.
2. Ad esempio e con specifico riferimento agli edifici, sono interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA (MO), le seguenti:
 - a) Opere interne: riparazione, rinnovamento e sostituzione di intonaci, pavimenti, rivestimenti, infissi, serramenti, controsoffitti, apparecchi sanitari, canne fumarie e di ventilazione; aggiunta di nuovi apparecchi sanitari in bagni esistenti, aggiunta di nuove canalizzazioni per liquidi, aeriformi, ecc.;
 - b) Opere esterne:
 - b.1) riparazione e sostituzione, purché senza alterazione delle caratteristiche, posizioni, forme e colori preesistenti di: intonaci (tinteggiatura di edifici), manti di copertura, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, parapetti e balaustre, sistemazioni e arredi dell'area di pertinenza;
 - b.2) pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne anche di balconi e terrazzi, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
 - b.3) rifacimento di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
 - b.4) riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - b.5) riparazione di grondaie e canne fumarie, comignoli, pluviali e converse;
 - b.6) zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, parapetti e balaustre tinteggiatura, pulitura esterna di facciate, ripresa di intonaci senza alterazioni di

3. Estensione dell'intervento: l'intervento di Manutenzione Ordinaria (MO) può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia, quando comprende la ritinteggiatura di facciate di un edificio, essa deve essere estesa all'intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico essa deve essere estesa a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.
4. Procedure: l'intervento MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) è attività libera, che può essere comunicata. E' sottoposto alla presentazione di autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio, quando riguarda edifici vincolati ai sensi della Parte II del Titolo I del D.Lgs. 42/2004.

C2

Manutenzione straordinaria (MS)

1. Costituiscono intervento di manutenzione straordinaria (MS) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per adeguarli e integrarli dal punto di vista tecnologico, senza alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e senza comportare modifiche alle destinazioni d'uso. Nel caso specifico di edifici costituiscono intervento MS le opere di:
 - a) consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, di strutture portanti, chiusure, partizioni esterne, partizioni interne orizzontali o inclinate;
 - b) realizzazione, modifica o eliminazione di partizioni verticali interne alle singole U.I. o interne alle parti comuni;
 - c) realizzazione, modifica o eliminazione di impianti per la fornitura di servizi igienico - sanitari e tecnologici, impianti di sicurezza, attrezzature interne, attrezzature esterne.
2. Sono interventi di manutenzione straordinaria:
 - a) Opere interne:
 - consolidamento delle strutture portanti interne;
 - opere di sottomurazione, di deumidificazione, sostituzione di solai;
 - apertura e chiusura di porte, creazione, eliminazione o modificazione di partizioni verticali interne, di locali per servizi igienici e tecnologici, rifacimento di collegamenti verticali interni a una singola unità immobiliare;
 - dotazione di nuovi impianti;
 - costruzione di canne, cavedii, condotte e simili all'interno dell'edificio o in cortili o chiostrine interni all'edificio;
 - b) Opere esterne:
 - riparazione e sostituzione anche totale, quando modifica caratteristiche, posizioni, forme e colori di: intonaci, tinteggiatura di edifici, rivestimenti, infissi esterni, manti di copertura, cornicioni e cornici, zoccolature, bancali, gradini, ringhiere, inferriate, recinzioni, parapetti e balaustre, pavimentazioni esterne;
 - riparazione, ammodernamento di impianti tecnici che comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - opere di sostegno e di contenimento;
 - consolidamento di strutture portanti perimetrali e coperture nonché adeguamento del loro spessore e delle loro caratteristiche alle esigenze di isolamento;
 - sostituzione, senza modifiche geometriche, della struttura portante del coperto;
 - costruzione di canne, cavedii, condotte e simili, quando sono visibili da spazi di uso pubblico; installazione di insegne ed antenne di grandi dimensioni;
 - opere di allacciamento alle reti fognarie;
 - pavimentazioni e sistemazioni dell'area di pertinenza che riducano la superficie permeabile.
 - c) Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva, costituiscono intervento MS anche le opere edilizie che riguardano le modifiche e le integrazioni delle apparecchiature ed allestimenti dell'organizzazione produttiva. Tali interventi possono consistere sia in opere interne, sia in opere esterne.
3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio. In un edificio l'intervento MS non dà luogo a:

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

L'intervento MS non può dare luogo a modifiche dei seguenti parametri: Sagoma netta f.t., Involucro f.t.; SQ, H, se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento. L'intervento MS non può dare luogo a modifiche della SU e della SAC Snr di ciascuna U.I. e dell'intera U.E..

- 4. Estensione dell'intervento: l'intervento MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia, quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici, e/o relativi infissi esterni, esso deve essere esteso all'intera facciata; se la facciata interessata è visibile da spazi pubblici esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi pubblici.
- 5. In Centro storico e negli edifici di valore storico architettonico disciplinati dal P.S.C. per gli interventi di manutenzione straordinaria devono sempre comunque essere rispettate le modalità e le tecnologie previste per tali edifici.
- 6. Procedure: l'intervento MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS) è sottoposto a Denuncia di Inizio Attività (DIA).

C3

Restauro scientifico (RS)

- 1. Sono interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo – organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i laghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali.
- 2. Procedure: L'intervento RESTAURO SCIENTIFICO (RS) è sottoposto a:
 - denuncia di inizio attività (DIA)
 - qualora interessi immobili compresi negli elenchi degli edifici di cui al Titolo I del D.Lgs. n.42/2004 o gli immobili classificati dal P.S.C. come "edifici di particolare interesse storico - culturale", previa autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio.

C4

Restauro e Risanamento conservativo (RC)

- 1. L'intervento di risanamento conservativo (RC) è definito esclusivamente con riguardo agli edifici e relative unità edilizie; costituisce intervento RC l'insieme sistematico di opere volte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità. L'intervento di restauro e risanamento conservativo comporta modifiche nella organizzazione e distribuzione degli spazi

dell'edificio, e/o modifiche nel numero e forma delle unità immobiliari, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, ne consente destinazioni d'uso con essi compatibili. Sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma di tutte le strutture portanti e dei solai, ivi compreso il solaio di copertura; sono caratteristiche tipologiche da conservare: la sagoma, l'involucro, e inoltre la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale.

2.
 - accorpamento o suddivisione delle U.I. o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
 - consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
 - inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
 - eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
 - modifica delle aperture nelle pareti perimetrali e nella copertura;
 - realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti;
 - costruzione di vani tecnici con modifica della sagoma netta fuori terra.

3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio. L'intervento RC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma netta fuori terra, Involucro fuori terra, Superficie coperta, altezza massima dei fronti, numero piani, se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento. L'intervento RC può dare luogo a modifica dei parametri Superficie utile abitabile SU e Superficie non residenziale Snr esclusivamente in relazione alle seguenti opere:
 - a) creazione, modifica, eliminazione di partizioni verticali interne non portanti;
 - b) creazione di nuovi spazi tecnici praticabili e modifica di quelli esistenti;
 - c) creazione di nuove pertinenze (Snr) interrato;
 - d) creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;
 - e) trasformazione di vani chiusi da Snr in SU o viceversa;
 nei casi a), b) e c) gli eventuali incrementi di SU o di Snr sono intrinseci all'intervento (quindi ammissibili in ogni caso in cui sia ammissibile l'intervento RC); nei casi d) ed e) l'eventuale incremento di SU può essere o non essere subordinato dal P.S.C. al rispetto di indici o quantità massime.
 Il solo caso di cui alla precedente lettera c) può dare luogo alla modifica del numero dei piani totali.

4. All'interno del perimetro del Centro storico e per gli edifici di valore storico architettonico sono previste unicamente le seguenti sottocategorie:

Restauro e Risanamento Conservativo di tipo A

1. Ammette le seguenti operazioni edilizie:
 - a) Ripristino e consolidamento dei collegamenti orizzontali e verticali (androni, scale, portici ecc.)
 - b) Ripristino dei rapporti esistenti fra l'unità edilizia e le rispettive aree scoperte (corti, giardini, chioschi ecc.)
 - c) Consolidamento degli elementi strutturali, mediante anche la loro sostituzione parziale o totale nel solo caso di provata impossibilità del loro recupero e purché non se ne modifichi la posizione planimetrica ed altimetrica; detti elementi sono:
 - murature portanti sia interne che esterne
 - solai e volte
 - scale
 - tetto con ripristino del manto di copertura, delle soluzioni di gronda e delle quote altimetriche originarie.
2. Potrà essere consentito, nell'ambito di quanto sopra, introdurre tecnologie costruttive attuali per i soli elementi strutturali riguardanti le scale e gli orizzontamenti.
 - d) Demolizione delle superfetazioni come parti dell'unità edilizia incongrue all'impianto

- originario o agli ampliamenti organici ad esso.
- e) Inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai precedenti punti e anche nel caso in cui ciò comporti la destinazione d'uso ex novo di ambienti a locali di servizio.
- f) Qualora si modifichi la destinazione d'uso al piano terreno da attività terziaria, commerciale, deposito o garage a residenza, è possibile intervenire nella facciata in modo coerente con il sistema delle aperture (salvo verifica dell'impianto di prospetto originario), limitatamente alla trasformazione di una vetrina in finestra o porta, poiché non la si considera una nuova apertura ma una modifica di quella esistente.
3. Sono inoltre ammesse tutte le operazioni previste dal "Restauro Scientifico".

Restauro e Risanamento Conservativo di tipo B

1. Prevede le stesse prescrizioni di cui al punto precedente e ammette inoltre le seguenti operazioni edilizie:
- Possibilità di introdurre tecnologie costruttive attuali (solo per la parte strutturale e per la sostituzione delle scale, solai e coperture) qualora non vi siano elementi di valore artistico e architettonico.
 - Possibilità di adeguamenti di forma e dimensioni della scala nel rispetto della sua posizione tipologica.
 - Possibilità di adeguamento delle altezze interne dei vani quando questi facciano parte dell'attuale superficie utile abitabile e solo per raggiungere i requisiti minimi stabiliti dal Regolamento Urbanistico Edilizio.
Tali adeguamenti, ottenuti attraverso lo spostamento di quota dei solai, che per gli edifici di interesse storico-architettonico in territorio rurale non può essere superiore a 30 cm, sono ammessi a condizione che sia conservata la posizione delle finestre, l'altezza fra pavimento e bancale non sia inferiore a cm 60 e non superiore a cm 130 e non sia modificata l'altezza della linea di gronda.
2. Nel solo caso in cui il pavimento del piano terra sia a quota inferiore a quella del marciapiede stradale prospiciente (per gli edifici di interesse storico-architettonico in territorio rurale solo se tale dislivello è inferiore a 15 cm), può essere consentito, nell'ambito degli adeguamenti delle altezze dei piani, la sopraelevazione della linea di gronda con un massimo di 30 cm.
3. I vani sottotetto potranno essere utilizzati come vani abitabili, sempre che sia possibile raggiungere le altezze medie consentite attraverso gli adeguamenti di quota previsti dai commi precedenti.
- E' ammessa l'apertura di finestre "in falda" alle seguenti condizioni:
 - Per l'illuminazione dei locali sottotetto ad uso servizi e solo con luci di dimensioni non superiori a mq 0,50 per singolo locale.
 - Per l'illuminazione di locali sottotetto abitabili con aperture non superiori a mq 1,50 cadauno.
4. Per l'illuminazione e l'areazione dei sottotetti si rimanda a quanto specificato all'art. 2.35 dell'ALLEGATO A - Norme Igienico Sanitarie
5. Nuove aperture sulle fronti interne per gli edifici ricadenti nel perimetro del centro storico e variazioni delle aperture sulle fronti per gli edifici di interesse storico-architettonico in territorio rurale sono ammesse solo se coerenti con la organizzazione tipologica dell'unità edilizia e purché si collochino organicamente nella partitura del prospetto.
6. Sono inoltre ammesse tutte le operazioni previste dal Risanamento di Tipo A e dal Restauro Scientifico.
7. In particolare costituiscono interventi di RC:
- accorpamento o suddivisione delle U.I. o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
 - consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
 - inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
 - eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
 - modifica delle aperture nelle pareti perimetrali e nella copertura;
 - realizzazione di ulteriori spazi di circolazione e collegamento orizzontale o verticale in aggiunta a quelli principali preesistenti e modifica di quelli secondari preesistenti;
 - costruzione di vani tecnici con modifica della sagoma netta fuori terra.

8. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio. L'intervento RC non può dare luogo alla modifica dei seguenti parametri caratteristici: Sagoma netta fuori terra, involucro fuori terra, Superficie coperta, altezza massima dei fronti, numero piani, se non nella misura minima che può derivare da eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento. L'intervento RC può dare luogo a modifica dei parametri Superficie utile abitabile SU e Superficie non residenziale Snr esclusivamente in relazione alle seguenti opere:
- f) creazione, modifica, eliminazione di partizioni verticali interne non portanti;
 - g) creazione di nuovi spazi tecnici praticabili e modifica di quelli esistenti;
 - h) creazione di nuove pertinenze (Snr) interrato;
 - i) creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;
 - j) trasformazione di vani chiusi da Snr in SU o viceversa;
- nei casi a), b) e c) gli eventuali incrementi di SU o di Snr sono intrinseci all'intervento (quindi ammissibili in ogni caso in cui sia ammissibile l'intervento RC); nei casi d) ed e) l'eventuale incremento di SU può essere o non essere subordinato dal P.S.C. al rispetto di indici o quantità massime.
- Il solo caso di cui alla precedente lettera c) può dare luogo alla modifica del numero dei piani totali.
9. Estensione dell'intervento: l'intervento RC può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) esso deve essere esteso almeno a una intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.
10. Procedure: L'intervento RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC) è sottoposto a:
- denuncia di inizio attività (DIA)
 - e qualora interessi immobili compresi negli elenchi degli edifici di cui al Titolo I del D.Lgs. n.42/2004 o gli immobili classificati dal P.S.C. come "edifici di particolare interesse storico - culturale", previa autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio.

C5

Ripristino Tipologico (RT)

1. Intervento che riguarda le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.
2. Il tipo di intervento prevede:
 - il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
 - il ripristino ed il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti tra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte, quali corti, chiostri;
 - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Nei casi di delocalizzazione per incompatibilità funzionale ovvero per rischio alla salute umana ovvero nei casi in cui il P.O.C. può procedere al declassamento da restauro e risanamento conservativo, l'intervento di ripristino tipologico prevede che l'unità edilizia possa essere ricostruita, anche in un'area diversa da quella di sedime, tendenzialmente uguale a quella preesistente, priva di eventuali superfetazioni presenti, ovvero con i caratteri tipici della tradizione architettonica locale, con murature portanti di spessore pari a quelle esistenti e comunque non inferiore a 45 cm, attraverso l'utilizzo dei materiali preesistenti nei limiti della loro recuperabilità e delle tecnologie costruttive originarie.

Per le parti esterne dell'edificio compresi gli infissi, le pavimentazioni e le eventuali inferriate e per quelle caratterizzanti la tipologia dell'edificio (copertura, aperture, scale, inferriate, ecc.) devono essere utilizzati materiali tradizionali.

3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio. E' ammesso nel ripristino tipologico la ricostruzione anche non fedele dello stesso edificio a parità di SU e Snr autorizzate, con il mantenimento delle altezze dei fronti preesistenti. Qualora sia ammesso l'intervento di ampliamento AM, l'edificio nella sua configurazione finale deve mantenere una forma compatta e riconducibile alla tipologia originaria.

C6

Ristrutturazione edilizia (RE)

1. Sono assoggettate a questo tipo di intervento le unità edilizie o loro parti, che pur non presentando particolari caratteristiche storico - ambientali sono compatibili con la organizzazione morfologica del tessuto urbanistico. L'intervento di ristrutturazione edilizia (RE) è definito esclusivamente con riguardo agli edifici e relative unità edilizie; costituiscono RE gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. L'intervento RE può dare luogo a modifica o spostamento delle strutture portanti e dei solai.
2. Sono previste le seguenti sottocategorie:
 - a) Riprogettazione distributiva interna sia per quanto attiene le unità funzionali che i relativi collegamenti orizzontali e verticali collettivi con possibilità di variazioni delle altezze libere dei piani entro i limiti previsti dal Regolamento Urbanistico Edilizio. Nell'ambito di tali variazioni non è comunque ammessa la sopraelevazione della linea di gronda se non per l'adeguamento delle altezze minime interne dei locali a quanto stabilito dal Regolamento Urbanistico Edilizio e nei casi previsti dal Restauro e risanamento conservativo di tipo B
Per le sole unità edilizie in Centro storico, qualora la ristrutturazione, nel rispetto della volumetria preesistente, comporti il trasferimento di volumetrie tra i vari corpi di fabbrica all'interno dell'unità di intervento, non sarà ammesso il recupero dei volumi soggetti a demolizione obbligatoria, né potranno essere demolite quelle parti dell'edificio assoggettate a Restauro scientifico e a Restauro e risanamento conservativo di tipo A, né qualora la demolizione stessa provochi modificazioni sostanziali dell'assetto architettonico dell'edificio o urbanistico dell'isolato (interruzione della cortina stradale ecc.). Gli interventi di ristrutturazione dovranno inoltre prevedere la riqualificazione, il restauro o il ripristino delle parti esterne alle U.E. con particolare riferimento agli elementi costruttivi, ai materiali di finitura, alle coperture. Per i soli edifici di interesse storico - architettonico in territorio rurale, qualora la ristrutturazione, nel rispetto della volumetria preesistente, comporti la creazione di una quota aggiuntiva di superficie utile, sia mediante il recupero di locali sottotetto preesistenti, sia mediante la creazione ex novo di piani abitabili, devono essere demoliti, all'interno della stessa unità di intervento, corpi secondari dell'edificio per una superficie utile pari a quella che viene recuperata nell'edificio principale in modo che la S.U.L. di progetto non sia in ogni caso superiore a quella preesistente. Al fine del trasferimento di S.U.L. dai corpi secondari a quello principale non possono comunque essere demolite quelle parti dell'edificio assoggettate a Restauro scientifico e a Restauro e Risanamento Conservativo di tipo A e qualora la demolizione stessa provochi modificazioni sostanziali all'aspetto architettonico dell'edificio e urbanistico dell'isolato (interruzione della cortina stradale, messa in vista di prospetti interni architettonicamente non compiuti o incongrui ecc.). Sono ammesse inoltre tutte le operazioni previste dal Restauro e Risanamento conservativo di Tipo A e B.
 - b) Riprogettazione totale che può portare ad un edificio in tutto diverso dal precedente, nel rispetto della superficie utile abitabile preesistente anche con la creazione ex novo di corpi di fabbrica o la trasformazione dei precedenti con il mantenimento di almeno una parete esistente. Dovranno essere rispettati gli allineamenti e i profili stradali preesistenti solo nel caso di cortine edilizie continue. Nel Centro storico, tali interventi sono realizzabili unicamente nei casi espressamente previsti e nel rispetto delle indicazioni planivolumetriche cartografiche della tav. 2c 1.1 del P.S.C. in cui sono riportate le altezze massime conseguibili. Gli interventi

previsti dal presente punto b) determinano l'obbligo di prevedere la quota di parcheggi interni fissata dall'apposito Articolo delle "Norme" del presente Regolamento. Sono ammesse inoltre tutte le operazioni previste dal Restauro e risanamento conservativo.

- c) demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per la sistemazione delle coperture e per l'installazione di impianti tecnologici.
3. Nel Centro storico e negli edifici di valore storico architettonico sono ammesse le sottocategorie a), b) e c).
 4. Estensione dell'intervento: l'intervento RE deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera Unità edilizia.
 5. Procedure: L'intervento RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE) è soggetto a D.I.A. o a permesso di costruire secondo quanto previsto dal presente R.U.E.

C7

Ristrutturazione urbanistica

Sono tali gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che si attuano mediante demolizione di edifici o parte di edifici e costruzione di nuovi edifici o parte di edifici con trasferimenti volumetrici nel rispetto della volumetria esistente o dell'indice di zona.

Si distinguono due tipi di intervento:

a) Ristrutturazione urbanistica nella medesima intestazione catastale - A4a che si attua con la demolizione totale dei fabbricati e la loro ricostruzione anche secondo parametri planivolumetrici diversi, ma senza modificazioni dell'assetto catastale e tipologico dell'isolato.

b) Ristrutturazione urbanistica nell'ambito di intestazioni catastali diverse - A4b

Sono tali gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Si attuano mediante demolizione di edifici o parti di edifici appartenenti a intestazioni catastali diverse e costruzione di nuovi edifici con trasferimenti volumetrici tali da modificare l'impianto particellare o tipologico dell'isolato nel rispetto della volumetria esistente e/o dell'indice territoriale.

L'intervento deve prevedere il rispetto degli standards urbanistici.

C8

Nuova urbanizzazione

Costituisce intervento di nuova urbanizzazione una sequenza di atti giuridici che vanno ad interessare aree totalmente o prevalentemente inedificate e non dotate, se non parzialmente, di urbanizzazioni per trasformarle in aree edificabili. L'intervento di nuova urbanizzazione contempla il frazionamento dei terreni in lotti a scopo edificatorio.

Procedura: gli interventi di nuova urbanizzazione si attuano esclusivamente per approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo ed, in seguito, alla stipula della relativa convenzione; i successivi interventi edilizi sono sottoposti alle relative procedure ai sensi degli articoli seguenti.

C9

Nuova costruzione (NC)

1. Interventi di trasformazione edilizia non rientranti nelle categorie definite dai precedenti commi. Sono comunque da considerarsi tali:
 - a. costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente.
 - b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - c. la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

- d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
 - e. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - f. gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
 - g. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.
2. Procedura: L'intervento NUOVA COSTRUZIONE (NC) relativo ad edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a permesso di costruire.

C10

Ampliamento (AM)

1. Per le costruzioni in generale, diverse dagli edifici, costituisce intervento di ampliamento di una costruzione esistente, quell'intervento che comporta la realizzazione di nuove porzioni di costruzione che vanno ad incrementare il sedime o l'altezza totale della costruzione preesistente. Nel caso di edifici costituisce intervento AM qualunque intervento che va ad incrementare la sagoma netta f.t. e/o l'involucro f.t. dell'edificio preesistente. Rientra nel concetto di Ampliamento di un edificio (inteso in senso lato come ampliamento dell'unità edilizia) la realizzazione di pertinenze non interrato (ad es. la realizzazione di autorimesse e vani tecnici) qualora tali pertinenze siano realizzate in posizione staccata dall'edificio preesistente, purché nell'ambito della sua area di pertinenza.
2. L'intervento AM può essere contestuale o no con interventi di manutenzione o ristrutturazione della costruzione preesistente. Qualora si preveda un ampliamento contestualmente ad una ristrutturazione della costruzione preesistente tale da comportarne la totale demolizione e ricostruzione l'insieme costituisce un intervento RI di cui all'Art.15 precedente.
3. Con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento AM è equiparato ad un intervento di nuova costruzione, limitatamente alle porzioni che costituiscono l'ampliamento e agli incrementi che queste determinano sulle misure della costruzione.
4. Procedure: L'intervento AMPLIAMENTO (AM) riguardante edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a permesso di costruire. L'intervento AM riguardante manufatti diversi è sottoposto a D.I.A. nei casi ammessi ai sensi del R.U.E. E' sottoposto a permesso di costruire nei casi di ristrutturazione edilizia che comportino mutamento di destinazione d'uso, aumento di unità immobiliari, modifiche dei prospetti.

C11

Ricostruzione – trasferimento di volumi (RI)

1. Costituisce intervento di ricostruzione (RI) l'intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza o area di proprietà purché contigua e con medesima destinazione di ambito urbanistico, di una nuova costruzione a parità di SUL abitativa e a servizi. Devono essere reperite ovvero monetizzate ai sensi dell'art. 2.20 le dotazioni a parcheggio pertinenziale e privato ad uso pubblico e a verde privato ai sensi degli artt.2.15 e 2.21.
2. Nel territorio rurale la Legge Regionale 24/03/2000 n.20 all'Articolo A-21 comma 2 lettera c) stabilisce che, "nel caso di edifici con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui alle lettere a) e b) dello stesso comma, la pianificazione comunale, al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale e dello sviluppo della produttività delle aziende agricole, può prevedere interventi volti al recupero totale o parziale del patrimonio edilizio, attraverso la demolizione dei manufatti esistenti e la costruzione di edifici di diversa tipologia e destinazione d'uso in aree idonee appositamente individuate. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola il Comune persegue prioritariamente il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola con le modalità indicate dalla presente lettera"; il P.S.C. stabilisce, all'Articolo "Disciplina degli interventi edilizi ad uso abitativo agricolo" che "Al fine di contenere la dispersione insediativa e garantire al territorio rurale la sua preminente funzione agricola, di norma non è

più ammissibile la realizzazione di nuove abitazioni agricole; eventuali fabbisogni abitativi ulteriori dovranno essere soddisfatti attraverso il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente e, nel rispetto della disciplina di quello di valore storico - testimoniale, anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, trasferimento di volumi.” e, all'Articolo “Definizione ed obiettivi per la valorizzazione del territorio rurale” che il R.U.E. individui gli “indirizzi per il recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto della disciplina dei manufatti di interesse storico - testimoniale, favorendo il riordino e la razionalizzazione degli assetti insediativi aziendali attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, accorpamento e/o trasferimento volumetrico, sistemazione delle aree di pertinenza delle strutture agricole ed extragricole, l'ottimizzare ed il miglioramento dell'uso e delle risorse infrastrutturali e di rete, la riqualificazione paesaggistica - architettonica del territorio, anche attraverso la realizzazione di opere ed elementi di mitigazione ambientale e paesaggistica”; sulla base di tali norme si individua, all'interno del presente Articolo la seguente ulteriore definizione limitatamente al territorio rurale:

- a) Demolizione e ricostruzione con tipologia rurale tipica dei luoghi (trasferimento di volumi): nei casi previsti dal presente Regolamento ovvero, per i soli edifici di interesse storico - architettonico in territorio rurale qualora disciplinato nelle schede di rilevamento per la catalogazione di manufatti architettonici rurali, è prevista la demolizione e ricostruzione di un edificio esistente, previo rilievo cartografico e fotografico, anche con diversa localizzazione planimetrica ed all'interno dello stesso ambito, mantenendo la stessa volumetria del manufatto originario, secondo una tipologia rurale tipica dei luoghi utilizzando a tal fine esclusivamente materiali originali, elementi decorativi, elementi e tecnologie costruttive, colori autoctoni. La nuova localizzazione dovrà tenere conto dell'accorpamento presso il centro aziendale ove andranno prioritariamente recuperati gli edifici principali esistenti
3. Procedura: L'intervento RICOSTRUZIONE (RI) relativo ad edifici, impianti o infrastrutture è sottoposto a permesso di costruire. L'intervento RI relativo a manufatti diversi è sottoposto a D.I.A..

C12

Demolizione (D)

1. Gli interventi di demolizione e recupero del sedime, consistono nella demolizione di costruzioni preesistenti e nella risistemazione del sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale; in particolare nel caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o di impianti l'intervento di demolizione comporta e comprende gli interventi di bonifica ambientale.
2. Rinvio alla legislazione regionale: con riguardo all'applicazione di norme procedurali o fiscali l'intervento di D corrisponde a quello di cui alla lettera i) dell'allegato della L.R. 31 /2002.
3. Procedure: l'intervento DEMOLIZIONE (D) è sottoposto a permesso di costruire se riguarda immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004; è sottoposto a D.I.A. in tutti gli altri casi.

C13

Modificazione morfologica del suolo (MM)

1. Definizione: costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici (MM), 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, rinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, scavi archeologici e simili.
2. Per modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo si intendono quelle indicate negli elenchi n.1 e 2 relativi al vincolo idrogeologico
3. Procedure: gli interventi MM sono sottoposti a procedura abilitativa, salvo che si tratti di modifiche connesse con le attività produttive agricole o con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti a D.I.A., ferme restando le eventuali altre procedure di legge.
4. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

C14**Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)**

1. Costituiscono intervento di installazione di elementi di arredo o di servizio (AR) i seguenti:
 - a) installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende retrattili o avvolgibili, applicate ad edifici o su supporto autonomo;
 - b) installazione di insegne, di cartelli indicatori, formazioni di scritte pubblicitarie con qualsiasi tecnica;
 - c) modifica o sostituzione di vetrine (di locali commerciali, pubblici esercizi, e simili) fuori dal centro storico;
 - d) installazione di manufatti di arredo urbano: ad es. fioriere, panchine, fontane, lapidi, monumenti, fittoni;
 - e) installazione di serre amatoriali completamente trasparenti, non stabilmente ancorate al suolo e non destinate a durare nel tempo;
 - f) installazione di pergolati connotati da copertura discontinua realizzati con sostegni verticali ed orizzontali a supporto della vegetazione;
 - g) installazione di gazebo con copertura non rigida e non portante (piccole costruzioni per la sosta al coperto nei parchi e giardini);
 - h) installazione di manufatti di servizio urbano; ad es. contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, cabine per servizi igienici, telefoni pubblici, pali per l'illuminazione, cartelli stradali, bacheche.
 - i) installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a mq 20, di campi da bocce singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda opere di modificazione morfologica del suolo.
2. L'Amministrazione Comunale si può dotare di uno specifico Regolamento per l'arredo urbano per disciplinare:
 - le condizioni per il rilascio delle autorizzazioni nei casi di cui al primo comma (ad es. colori, dimensioni, caratteristiche ammissibili);
 - il tipo di informazioni da fornire nella domanda;
 - i casi in cui l'autorizzazione è soggetta al pagamento di tasse o diritti.
3. Procedure: L'intervento INSTALLAZIONE DI ELEMENTI DI ARREDO O DI SERVIZIO (AR), ad esclusione degli Enti Pubblici competenti, è soggetto ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale nei seguenti casi:
 - quando interessino spazi pubblici o spazi di uso pubblico;
 - quando interessino spazi privati se l'oggetto installato (o la scritta, ecc.) risulti visibile da spazi pubblici o spazi di uso pubblico.

C15**Cambio d'uso (CD)**

1. L'intervento di Cambio d'uso (CD) è definito con riferimento alle costruzioni e alle aree:
 - a) con riferimento alle costruzioni, costituisce intervento CD la modifica del tipo d'uso, da uno a un altro dei tipi d'uso classificati dal presente RUE; la modifica dell'uso nell'ambito del medesimo tipo d'uso non costituisce CD;
 - b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento CD esclusivamente il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto.
2. Tutti gli altri cambiamenti dell'uso di costruzioni o aree non rientranti nei due casi di cui al comma precedente non sono soggetti a procedure autorizzative di tipo edilizio. In ogni caso non costituisce intervento CD la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere.
3. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare, entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce, inoltre, mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.
4. Estensione dell'intervento: L'intervento CD può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o Unità fondiaria o ad una singola Unità Immobiliare; non riguarda porzioni di U.I..

5. Associazione con altri interventi e modifica dei parametri dell'immobile: L'intervento di cambio d'uso di una U.E. o di una U.I. può essere associato ad opere che configurano interventi MO, MS, RC, RE, RI, oppure può avvenire senza l'esecuzione di alcuna delle opere che configurano tali interventi. L'intervento CD, se non associato ad altri interventi edilizi, non dà luogo a modifica di alcuno dei parametri caratteristici della costruzione.
6. Qualora l'intervento di cambio d'uso comporti un aumento del carico urbanistico, esso è subordinato al contemporaneo e integrale reperimento delle dotazioni territoriali previste per il nuovo uso.
7. Procedure: L'intervento CAMBIO D'USO (CD) senza opere conforme alle previsioni urbanistiche e non connesso a interventi di trasformazione dell'immobile è soggetto a denuncia di inizio attività. E' definito cambio d'uso senza opere la modifica dell'uso in atto nell'immobile. Il cambio d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.

C16

Uso dei materiali e delle tecnologie costruttive per i vari tipi di intervento in Centro storico e negli Edifici di valore storico architettonico

La presente normativa regola, per i vari tipi di intervento, l'uso dei materiali e delle tecnologie costruttive e di quant'altro non specificatamente prescritto all'art. 3.6.

A) Unità edilizie e parti di esse soggette a Restauro scientifico e Restauro e Risanamento conservativo di tipo a)

- le strutture murarie verticali interne ed esterne devono essere conservate. Eventuali sostituzioni rese necessarie da documentate condizioni di irrecuperabilità, devono avvenire con i materiali e le tecnologie originali, e non devono comportare conseguenze sulle strutture orizzontali esistenti.
- le strutture orizzontali devono essere conservate. Eventuali consolidamenti, ripristini o sostituzioni parziali sono ammessi nel rispetto delle tecnologie e dei materiali originari. Analogo trattamento deve essere riservato alle coperture, per le quali è prescritta la conservazione o ripristino del manto di coppi. Non sono ammessi corpi tecnici al di sopra delle coperture, ed andrà valutata caso per caso la conservazione di eventuali corpi emergenti dalla normale copertura. E' prescritta la conservazione e ripristino dei cornicioni esistenti. Le gronde dovranno essere di sezione tonda, in rame o lamiera zincata verniciata. E' prescritto il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce. La soluzione "faccia a vista" potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste caratteristiche. Le tinteggiature dovranno essere a base di malta di calce con opportuno fissaggio. Sono vietati i rivestimenti plastici. Il colore dovrà essere concordato con gli uffici competenti e tener conto del contesto urbano di inserimento.
- la sostituzione di elementi architettonici o loro parti non recuperabili, quali lesene, capitelli, bancali, mensole, cornici, zoccoli, decorazioni, ecc. deve avvenire con gli stessi materiali e tecnologie. E' vietata qualsiasi contraffazione di tali materiali, come ad esempio il cemento trattato tipo arenaria, il travertino, i marmi levigati, ecc.
- le aperture devono essere mantenute nella loro dimensione, posizione e caratteristiche, salvo ripristino documentato della posizione originale. Il restauro, ripristino o sostituzione degli infissi deve avvenire nel rispetto dei materiali tradizionali. E' vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato e delle serrande ed avvolgibili.
- nuove aperture in falda potranno essere consentite qualora siano indispensabili per raggiungere all'interno di vani già illuminati dalle fronti esterne, i minimi di illuminazione previsti dal Regolamento di igiene. Per wc e vani di servizio sono consentiti lucernari non superiori a mq 0,30.
- il rivestimento delle scale dovrà essere conservato o ripristinato con i materiali in uso nella tradizione locale (arenaria e pietre da taglio non lucidate, cotto, graniglia di cemento). La pavimentazione dei cortili e degli androni aperti dovrà essere conservata o ripristinata. Quando non è riconoscibile il disegno originario, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con i materiali in uso nella tradizione locale,

come l'acciottolato, il cotto, i cubetti di porfido, il battuto di cemento riquadrato. Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono. E' da evitare l'impianto di essenze di tipo esotico, estranee ai caratteri ambientali del centro storico.

- dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i muri di recinzione e tutti gli altri elementi che caratterizzano le parti esterne degli edifici.
- è ammesso l'inserimento di blocchi realizzati con sistemi tradizionali o prefabbricati per i wc e le cucine, anche con l'utilizzazione di sistemi di ventilazione forzata.
- L'inserimento di ascensori o montacarichi è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico e degli schemi di riutilizzo e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico ed architettonico.

B) Unità edilizie o parti di esse da assoggettare a Restauro e Risanamento Conservativo di tipo b).

Valgono le prescrizioni di cui al punto precedente, ed è inoltre ammesso:

- la sostituzione o il ripristino di parti anche consistenti delle strutture verticali portanti, anche se ciò comporta conseguenze alle strutture orizzontali.
- la sostituzione od il ripristino delle strutture orizzontali anche con materiali e tecnologie moderne.
- la sostituzione od il ripristino delle coperture e dei cornicioni anche con materiali e tecnologie moderne, purché siano coerenti in forma, dimensioni e pendenza con le tipologie storiche nel centro storico di Forlimpopoli.

C) Unità edilizie o parti di esse da assoggettare a ristrutturazione, e demolizione e ricostruzione.

Dovranno essere rispettate le caratteristiche edilizie ed ambientali del centro storico, utilizzando preferibilmente i materiali e le tecniche al punto a). Ciò in particolare per quanto riguarda quelle unità edilizie di limitate dimensioni che sono state inserite in una cortina omogenea.

Nel caso di interventi più ampi, configurabili come parti morfologicamente autonome, è ammessa l'utilizzazione di tecnologie moderne per le sole sottocategorie a, b, c.

D) Negozi e vetrine.

Per la realizzazione di negozi (vetrine ed ingressi in particolare) dovrà essere data preferenza ai seguenti materiali: ferro, leghe pesanti, legno-ferro, legno. Le chiusure esterne dovranno essere in legno; è anche ammesso l'uso di serrande o cancelletti a maglie aperte. E' ammessa, compatibilmente con quanto prescritto dai precedenti commi 8 e 12, e dal Piano del Commercio, la creazione di nuovi negozi e laboratori artigiani affacciati su cortili interni di dimensioni adeguate, e di cui sia garantito l'uso pubblico.

E) Insegne.

Le caratteristiche degli elementi da installare devono essere studiate in funzione dell'insieme del prospetto dell'edificio, ed essere tali da non alterarne il decoro. Le nuove insegne devono essere collocate sul cassonetto coprirullo del vano vetrina, o in mancanza di questo, all'interno del prolungamento superiore del vano vetrina, o, in mancanza di questo, all'interno del prolungamento superiore del vano. L'altezza dell'insegna non potrà essere superiore a cm 40, e lo spessore maggiore di cm 15 dal filo del muro.

Non sono consentite insegne a bandiera, ad esclusione di quelle relative alla segnalazione di pubblici servizi, farmacie e tabaccai, limitatamente al simbolo unificato.

Le nuove insegne non possono contenere indicazioni di carattere pubblicitario riferite ad articoli commerciali non prodotti dal titolare dell'esercizio.

In casi eccezionali, qualora l'indicazione dell'insegna riguardi l'uso di parti considerevoli dell'edificio, saranno ammesse insegne di tipo scatolare, a caratteri luminosi o meno, da collocare in prossimità del marcapiano della facciata, e comunque di sviluppo lineare non superiore a m 6,00.