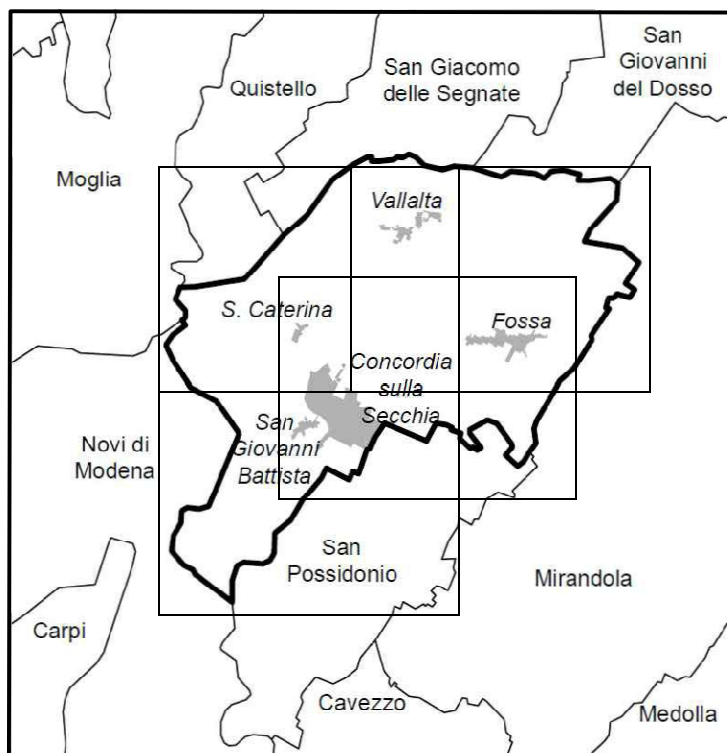




R.U.E.

Regolamento urbanistico edilizio



REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Adottato con delibera di C.C. n.22 del 31/03/2008
Controdedotto ed approvato con delibera di C.C. n.20 del 26/10/2009
Variante n.1 approvata con delibera di C.C. n.20 del 05/04/2011
Variante n.2 approvata con delibera di C.C. n.69 del 15/09/2014
Variante n.3 approvata con delibera di C.C. n. 9 del 11/02/2015
Variante n.4 approvata con delibera di C.C. n. 38 del 12/07/2016
Variante n.5 approvata con delibera di C.C. n. 55 del 28/09/2016
Variante n.6 approvata con delibera di C.C. n. 29 del 17/07/2017

INDICE:

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI	1
Art. 1 - Oggetto, contenuti, ambito di applicazione del RUE	1
Art. 2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	1
Art. 3 - Validità, efficacia e salvaguardia del RUE	2
Art. 4 - Elaborati costitutivi	3
Art. 5 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	3
Art. 6 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE	4
Art. 7 - Norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito	4
Art. 8 - Lettura delle simbologie grafiche	5
Art. 9 - OMISSIS	5
 TITOLO 2 - NORME URBANISTICHE	 6
CAPO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI	6
Art. 10 - Perequazione urbanistica.	6
Art. 11 - Criteri e metodi per la determinazione dei diritti edificatori.	6
CAPO2 - INTERVENTI NEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	7
Art. 12 - Generalità	7
Art. 13 - Classificazione dei tessuti edilizi	7
Art. 14 - Modalità generali di attuazione del PSC nel sistema insediativo storico	7
Art. 15 - I Criteri generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente nei Centri Storici (CS)	10
Art. 16 - Criteri di intervento sulle infrastrutture storiche	11
Art. 17 - I Criteri generali di intervento valevoli su tutti gli edifici sottoposti a vincolo conservativo (ES)	13
Art. 18 - Edifici sottoposti a vincolo conservativo in territorio urbanizzato (TU) o urbanizzabile (TUZ)	13
Art. 19 - Edifici sottoposti a vincolo conservativo in territorio rurale	14
Art. 20 - Criteri di intervento su edifici sottoposti a vincolo conservativo	16
Art. 21 - Prescrizioni particolari per gli edifici sottoposti a vincolo conservativo	18
CAPO 3 - DISCIPLINA PER IL SISTEMA INSEDIATIVO IN TERRITORIO URBANO ED URBANIZZABILE	24
Art. 22 - Ambiti urbani consolidati (AC) e (AC.1a)	24
Art. 23 - Ambiti da riqualificare (AR)	26
Art. 24 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive esistenti (APC.1 e APC.2)	27
Art. 25 - Ambiti per i nuovi insediamenti (AN) (Territorio urbanizzabile)	29
Art. 26 - Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento (APC.3 e APC.4)	30
Art. 26bis - Attività commerciali	31
Art. 27 - Norme e indirizzi per l'assetto formale delle costruzioni nel territorio urbanizzato	32
CAPO 4 - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TERRITORIO RURALE	35

Art. 28 - Articolazione e individuazione degli ambiti	35
Art. 29 - Criteri generali per interventi nel territorio rurale	35
Art. 30 - Soggetti titolati ai provvedimenti abilitativi in territorio rurale	38
Art. 31 - Fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività e produzione agricola	38
Art. 32 - Fabbricati ad uso di servizio connessi all'attività e produzione agricola	40
Art. 33 - Fabbricati per le attività zootecniche aziendali ed interaziendali	41
Art. 34 - Fabbricati per le attività zootecniche di tipo intensivo	43
Art. 35 - Interventi relativi ad impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici	44
Art. 36 - Interventi per la realizzazione di serre fisse	44
Art. 37 - Infrastrutture del territorio	45
Art. 38 - Interventi relativi a manufatti per l'accumulo di liquami e spandimento agronomico dei liquami	45
Art. 39 - Interventi relativi ad allevamenti ittici ad uso produttivo	45
Art. 40 - Altre attività di trasformazione del suolo a fini agricoli	46
Art. 41 - Interventi relativi ad attività di agriturismo	46
Art. 41bis - Attività sportive, ricreative e per il tempo libero	46
Art. 42 - Contenuti e finalità del Piano Urbanistico Attuativo nel Territorio rurale (PUA)	47
Art. 43 - Usi connessi alle attività agricole	48
Art. 44 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente non sottoposto a vincoli conservativi e da destinare ad usi non connessi all'attività agricola	49
Art. 45 - Usi non connessi alle attività agricole	52
Art. 46 - Ambiti di valore naturale ed ambientale (AVA)	53
Art. 47 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP)	54
Art. 48 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (APA)	55
Art. 49 - Ambiti agricoli periurbani (AAP)	56
Art. 50 - Realizzazione di opere di mitigazione ambientale	57
Art. 51 - Patrimonio edilizio sparso	57
Art. 52- Ricollocazione degli edifici da demolire o dichiarati incompatibili in conseguenza della realizzazione d'infrastrutture idrauliche, stradali o di altro tipo	57
Art. 53 - Prescrizioni particolari per interventi su edifici non sottoposti a vincoli conservativi nel territorio rurale	59
CAPO 5 - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E DELLE RISORSE AMBIENTALI	62
Art. 54 - Generalità	62
<i>INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITA'</i>	
Art. 55 - Classificazione delle strade	62
Art. 56 - Aree destinate a sede stradale - disciplina e requisiti tipologici delle strade urbane	63
Art. 57 - Strade in ambito urbano	63
Art. 58 - Strade private in territorio rurale	64
Art. 59 - Percorsi pedonali e piste ciclabili	64
Art. 60 - Fasce di rispetto e di ambientazione stradali - distanze minime da osservarsi nelle costruzioni; corridoi territoriali di fattibilità.	66
Art. 61 - Impianti di distribuzione dei carburanti	68

INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE

Art. 62 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto _____ 70

Art. 62bis - Impianti fissi di telefonia mobile _____ 71

Art. 63 - Gasdotti e relative opere di prelievo _____ 71

INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 64 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria) _____ 72

ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

Art. 65 - Attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria) _____ 73

Art. 66 - Attuazione _____ 78

Art. 67 - Parcheggi _____ 78

Art. 68 - Parcheggi: requisiti tipologici e dimensionali _____ 79

Art. 69 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali. Criteri generali _____ 80

Art. 70 - Tabella riepilogativa Dotazioni Parcheggi Pertinenziali _____ 81

Art. 71 - Tabella delle dotazioni di parcheggi privati pertinenziali relative agli usi commerciali _____ 83

Art. 72 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi _____ 83

Art. 73 - Tabella riepilogativa Dotazioni Parcheggi Pubblici (P1+P2) _____ 86

Art. 74 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: caratteristiche e localizzazione _____ 89

Art. 75 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi
- Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali _____ 90

CAPO 6 - DOTAZIONI ECOLOGICHE E RISORSE AMBIENTALI _____ 92

Art. 76 - Dotazioni ecologiche e ambientali (VEDI PSC) _____ 92

Art. 77 - Norme di salvaguardia del verde pubblico e privato _____ 92

Art. 78 - Fasce d'ambientazione e di mitigazione delle nuove infrastrutture _____ 93

Art. 79 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica _____ 94

Art. 80 - Pericolosità idraulica locale _____ 95

Art. 81 - Pericolosità sismica locale _____ 95

Art. 82 - Pericolosità geotecnica _____ 96

Art. 83 - Acque sotterranee _____ 96

Art. 84 - Dossi di pianura _____ 97

Art. 85 - Acque reflue _____ 97

Art. 86 - Acque superficiali e sotterranee _____ 97

Art. 87 - Risparmio dei consumi idrici _____ 98

Art. 87 bis – indicazioni per la progettazione e realizzazione di nuovi impianti _____ 100

Art. 88 - Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti _____ 103

Art. 89 - Interventi di miglioramento della prestazione energetica degli edifici _____ 104

Art. 90 - Realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER) _____ 106

Art. 91 - Riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico _____ 108

Art. 92 - OMISSIS _____ 109

Art. 92 bis – prevenzione delle cadute dall'alto nei lavori in quota nei cantieri edili e di ingegneria civile ai sensi dell'art. 6 Legge Regionale 2 marzo 2009 n. 2 e dell'art. 16 Legge Regionale 24 marzo 2009 n. 20 _____ 109

Art. 93 - Applicazione della normativa antisismica _____ 114

TITOLO 3 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	115
Art. 94 -Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento	115
Art. 95 - Rapporti minimi e massimi fra Su e Sa	115
Art. 96 - Estensione degli interventi edilizi	116
Art. 97 -Distanze e visuali libere	117
 TITOLO 4 - NORME PROCEDURALI	 121
CAPO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI	121
Art. 98 - Oggetto delle norme del presente titolo	121
CAPO 2 - COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO	121
Art. 99 - Composizione	121
Art. 100 - Definizione e compiti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	122
Art. 101 - Commissione integrata	123
Art. 102 - Proroghe e consuntivo	123
CAPO 3 - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)	124
Art. 103 - Istituzione e funzioni	124
CAPO 4 - TITOLI ABILITATIVI	125
Art. 104 - Attività edilizia libera	125
Art. 104bis - Interventi edilizi soggetti a Comunicazione di Inizio Lavori	127
Art. 105 - Titolo abilitativo	128
Art. 105 bis – Procedure abilitative speciali	128
Art. 106 - Soggetto avente titolo	129
CAPO 5 - VALUTAZIONE PREVENTIVA	130
Art. 107 - Richiesta	130
Art. 108 - Procedimento per il rilascio	130
CAPO 6 - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'	131
Art. 109 - Interventi edilizi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria	131
Art. 110 - Ulteriori interventi edilizi soggetti a denuncia di inizio attività	132
Art. 111 - Disciplina della denuncia di inizio attività	132
Art. 112 - Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività	134
Art. 113 - Vigilanza e conduzione del cantiere	134
Art. 114 - Denuncia di inizio attività in sanatoria e regime sanzionatorio	134
CAPO 7 - PERMESSO DI COSTRUIRE	135
Art. 115 - Interventi soggetti a permesso di costruire	135
Art. 116 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire	135
Art. 117 - Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire	137
Art. 118 - Comunicazione di inizio lavori	138
Art. 119 - Decadenza	139
Art. 120 - Permesso di costruire convenzionato	139

Art. 121 - Permesso di costruire in deroga	139
Art. 122 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	140
Art. 123 - Ordine di cantiere	140
Art. 124 - Ritrovamenti archeologici	141
Art. 125 - Permesso di costruire in sanatoria	141
Art. 126 - Disposizioni in materia di impatto e clima acustico	141
Art. 127 - Obblighi in caso di dismissione di impianti ed attività produttive e riutilizzo delle relative aree	142
CAPO 8 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	143
Art. 128 - Contributo di costruzione	143
Art. 129 - Quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione	143
Art. 130 - Quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione	144
Art. 131 - Esonero o riduzione del contributo di costruzione	145
Art. 132 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza	146
Art. 133 - Oneri aggiuntivi	146
Art. 134 - Opere a scomputo di oneri di urbanizzazione	147
CAPO 9 - PUBBLICITÀ, ACCESSO E VOLTURAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI	147
Art. 135 - Pubblicità e accesso	147
Art. 136 - Volturazione	147
CAPO 10 - OMISSIS	148
Art. 137 - OMISSIS	148
Art. 138 - OMISSIS	148
CAPO 11 - PROGETTI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SERVIZIO CARATTERIZZATI DA SIGNIFICATIVI IMPATTI SULL'AMBIENTE E SULLA SALUTE	149
Art. 138bis - Insediamenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute	149
Art. 139 - Esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati significativi impatti sull'ambiente e sulla salute.	149
CAPO 12 - OPERE PUBBLICHE	150
Art. 140 - Opere pubbliche di competenza comunale	150
Art. 141 - Opere pubbliche di competenza statale regionale e provinciale e opere conseguenti ad accordi di programma.	150
CAPO 13 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI -PROCEDURA, CONTENUTI	151
Art. 142 - Piani urbanistici attuativi	151
Art. 143 - Richiesta di autorizzazione alla formazione e alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA)	151
Art. 144 - Perimetro dei comparti di attuazione, contenuti e Procedimento per l'approvazione dei PUA	152
Art. 145 - Tutela dall'inquinamento acustico	152
CAPO 14 - AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA PER CARTELLI PUBBLICITARI E STRUTTURE LEGGERE TEMPORANEE AL SERVIZIO DI PUBBLICI ESERCIZI E STRUTTURE RICETTIVE	153
Art. 146 - Ambito di applicazione	153

Art. 147 - Richiesta e documentazione, controllo dei progetti	153
Art. 148 - Rilascio, durata, decadenza, pubblicità, responsabilità e trasferimenti, ripristino dello stato dei luoghi	154
Art. 149 - Modalità procedurali semplificate per interventi attuati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo	155
CAPO 15 - VARIANTI, ESECUZIONE E CONCLUSIONE DELLE OPERE, CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'	155
Art. 150 - Varianti e modifiche progettuali	155
Art. 151 - Comunicazione di fine lavori	155
Art. 152 - Sanzioni	156
Art. 153 - OMISSIS	156
Art. 154 - Certificato di conformità edilizia e agibilità	156
Art. 155 - OMISSIS	159
Art. 155 bis – agibilità parziale	159
Art. 155 ter – Sanzioni per il ritardo e per la mancata presentazione dell'istanza di agibilità	159
Art. 156 –OMISSIS	159
Art. 156 bis – Tolleranza esecutiva nelle misurazioni	159
Art. 157 - Controlli	159
Art. 158 - Realizzazione delle opere di protezione passiva	160
CAPO 16 - SICUREZZA, IGIENE E DECORO DEI LUOGHI	160
Art. 159 - Numeri civici	160
Art. 160 - Cartelli ed apparecchi di pubblico interesse	160
Art. 161 - Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici	160
Art. 162 - Manutenzione delle aree e delle costruzioni	161

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto, contenuti, ambito di applicazione del RUE

1. Il presente Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), è redatto ai sensi della vigente legislazione statale e regionale, in particolare dalla LR 20/2000 e dalla legge LR 15/2013 e s.m.i..

2. Il RUE contiene:

- a) a disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso;
- b) le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio;
- c) la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano;
- d) a definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
- e) la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- f) le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali;
- g) i criteri e i metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario, in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili al momento della formazione del PSC.

3. Il presente RUE, in conformità alle previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC), disciplina inoltre:

- a) le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
- b) gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente;
- c) gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti;

4. Gli interventi di cui al comma 3 non sono soggetti al Piano Operativo Comunale (POC) e sono attuati per intervento diretto.

5. Nel territorio rurale il presente RUE disciplina gli interventi:

- a) di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- b) di nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole;
- c) di sistemazione delle aree di pertinenza;
- d) di realizzazione delle opere di mitigazione ambientale;
- e) gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sparso non più funzionale all'esercizio dell'attività agricola.

6. Il RUE è approvato con le procedure previste dall'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m.

Art. 2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

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

le norme in esso contenute. Permangono in vigore, fino all'approvazione del POC e nel rispetto delle norme di salvaguardia, le disposizioni compatibili e non difformi dal presente RUE e dal PSC, riguardanti argomenti e temi non contemplati dal PSC e RUE approvati.

2. Permangono altresì in vigore, anche oltre l'approvazione del POC, le disposizioni di altri regolamenti vigenti, non in contrasto e compatibili con la disciplina di PSC, RUE e POC riguardanti argomenti e temi non contemplati dai suddetti strumenti approvati.

Art. 3 - Validità, efficacia e salvaguardia del RUE

1. Le norme contenute nel presente RUE, sono redatte in conformità al Piano Strutturale Comunale (PSC); in caso di non conformità dei contenuti del RUE alle disposizioni, indicazioni e prescrizioni scritte o grafiche del PSC e delle Schede d'Ambito, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti; in caso di contrasto con normative sovraordinate, stabilite da Leggi e Regolamenti statali, regionali o provinciali quest'ultime prevalgono rispetto alle norme di RUE.

2. L'efficacia delle presenti norme decorre, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della L.R. n° 20/2000, dalla data di esecutività della Delibera di Consiglio Comunale di adozione. Da questa data, trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 della L.R. 20/2000.

3. Dalla data della sua entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale e sostituisce a tutti gli effetti, ogni regolamento o disposizione in materia precedenti. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili, ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.

4. Le misure di salvaguardia previste dalla L.1092/1952 e s.m.e.i. e dall'art.12 della L.R. 20/2000, non si applicano inoltre nel caso di richiesta di proroga del termine per l'ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 151.

5. Tutti i titoli abilitativi di cui alla LR 15/2013, rilasciati ed efficaci anteriormente alla data di adozione del RUE, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e ultimati entro il termine di validità del titolo abilitativo.

6. Il presente Regolamento non si applica alle variazioni non essenziali, nonché alle variazioni essenziali limitatamente a quelle definite alle lett. e) (violazioni antisismiche) ed f) (interventi su immobili sottoposti a tutele e vincoli) dell'art. 14 bis L.R. 23/2004, rispetto al permesso di costruire già rilasciato o a denunce di inizio attività già presentate ed efficaci in data antecedente a quella di entrata in vigore.

7. Il rilascio di permesso di costruire in deroga alle prescrizioni del RUE, del POC o di strumenti attuativi è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, ed in particolare è limitato ad edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nei limiti individuati della L.R. 15/2013.

8. I Piani Urbanistici Attuativi - PUA - come previsti dall'art. 31 della legge 20/2000 e s.m.i. (ossia: Piani Particolareggiati PP, Piani di lottizzazione PdL, Piani per l'edilizia economica e popolare PEEP, Piani per gli insediamenti produttivi PIP, Piani di recupero PdR, Programmi integrati di intervento, Programmi di recupero urbano, Programmi di riqualificazione urbana) approvati, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, così come gli accordi coi privati già stipulati ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000, anche se difformi dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati (PSC, RUE, POC) rimangono a tutti gli effetti in vigore fino alla scadenza del termine di validità prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione o accordo stipulato e rimangono altresì 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 interessati. Scaduto il termine di validità, fatte salve eventuali proroghe, si applicano le disposizioni dell'art. 17 della Legge 17/08/1942 n. 1150 e s.m. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani come previsti dalla vigente legislazione regionale.

9. Sono fatti salvi inoltre i Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica adottati prima della adozione del PSC e del RUE ed approvati entro la data di approvazione degli stessi.

10. Entro il termine di validità delle convenzioni stipulate, o degli accordi coi privati, sarà possibile apportare varianti ai PUA approvati o ai suddetti accordi, che non comportino aumento complessivo del carico urbanistico.

11. Sono fatti salvi inoltre i piani, relativi al recupero ad usi non agricoli del patrimonio edilizio ricompreso negli ambiti del territorio rurale, approvati in base alla normativa previgente, per il periodo di validità degli atti convenzionali che ne disciplinano le previsioni edilizio-urbanistiche in essi contenute.

Art. 4 - Elaborati costitutivi

1. Il presente RUE è costituito dai seguenti elaborati:

- a) il presente articolato urbanistico-edilizio
- b) Allegato 1: Definizioni, categorie di intervento, usi
- c) Allegato 2: Requisiti cogenti e volontari
- e) elaborato cartografico Tavola 1 Assetto del territorio 1:5000
- f) elaborato cartografico Tavola 2 Patrimonio edilizio sottoposto a vincoli conservativi 1:5000
- g) elaborato cartografico Tavola 3 Centri storici 1:2000

Art. 5 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere oggetto di titolo abilitativo qualora si verifichino tutte le seguenti condizioni:

- a) che l'intervento sia previsto nel POC in vigore, oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PSC e del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
- b) che l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
- c) che l'area di intervento sia servita dalle reti e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale adeguati ai sensi

di quanto richiesto in sede di PSC ed eventualmente di POC.

- d) che l'intervento sia coerente con le caratteristiche paesaggistiche, ambientali, urbane, storiche dell'ambito e dell'area entro cui ricade, in termini tipologici, formali e compositivi.

2. Qualora le opere di cui alla precedente lettera c) non esistano o esistano solo in parte, si applicano le disposizioni dell'art. 31 comma 5 L. 1150/1942 e s.m. e art. A-26 della LR 20/2000 e s.m. 3. Nei casi previsti dal PSC e dal POC la presentazione o il rilascio dei titoli abilitativi sono subordinati all'approvazione del PUA e alla sottoscrizione della relativa convenzione.

4. E' condizione preliminare indispensabile all'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi la bonifica ed il ripristino ambientale dei siti inquinati (come definiti dall'art.2 del DM 471/99 attuativo del Dlgs 22/97 e dal D.Lgs. 152/2006 oltre ad ulteriori ed eventuali disposizioni sovraordinate), secondo le procedure e le modalità previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Art. 6 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal RUE, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, ma potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarsi al presente Regolamento: in difetto possono essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di ristrutturazione edilizia che non comporti incremento di carico urbanistico.

Art. 7 - Norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito

1. Per ciascun ambito il presente RUE indica le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili anche in assenza di specifiche previsioni del POC; tali possibilità derivano dalla appropriata combinazione degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui possono aggiungersi norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.

2. Per ciascun immobile le possibilità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme dell'ambito entro cui ricade, come da PSC e RUE, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC, nonché dalle eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, di cui al PSC. Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela del PSC prevalgono sempre sulle norme di ambito del RUE e sulle norme del POC.

3. Per norme di tutela si devono intendere tutte le disposizioni e prescrizioni relative alle risorse ambientali, paesaggistiche, storico-culturali e antropiche di cui al Titolo 2 delle norme di PSC oltre al sistema delle dotazioni territoriali di cui al Capo 3.4 del PSC.

4. Sono altresì da osservarsi ogni eventuale ulteriore disposizione normativa o regolamentare anche derivata da altri regolamenti comunali (Regolamento del verde e simili) o da piani di settore.

Art. 8 - Lettura delle simbologie grafiche

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti, sub-ambiti, aree e comparti rappresentati nelle planimetrie del PSC, RUE e POC le dimensioni vanno misurate o attraverso la consultazione del dato numerico del disegno informatizzato, oppure direttamente sulla carta, includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone. In entrambi i casi, in caso di contestazione del dato, la dimensione delle aree viene fornita dagli uffici preposti

2. Qualora un limite di ambito si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, ecc.) le planimetrie del PSC, RUE e del POC riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare per tutte le previsioni è quello individuato dal segno grafico che delimita gli ambiti, mentre l'altro segno grafico tracciato accanto vale solo come indicazione della ulteriore delimitazione coincidente con quella di ambito.

3. Il perimetro dei comparti di attuazione, si deve sempre intendere coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto.

4. La cartografia del PSC, RUE e del POC costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti urbanistici stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali, aerofotogrammetriche o derivante da pianificazione urbanistica sovraordinata), le cartografie degli strumenti urbanistici non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

Art. 9 - OMISSIS

TITOLO 2 - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 10 - Perequazione urbanistica

1. In coerenza con quanto previsto dall'art. 7 della LR 20/2000 e s.m.i., e con quanto indicato dall'art.29/PSC, i diritti edificatori derivanti da scelte insediative operate dalla strumentazione urbanistica comunale sono divisi in maniera equa tra tutti i proprietari degli immobili eventualmente interessati dagli interventi da essa ammessi e previsti, così come, allo stesso modo, sono divisi fra gli stessi gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali di cui alle presenti norme.

Art. 11 - Criteri e metodi per la determinazione dei diritti edificatori

1. Il RUE all'interno degli ambiti di cui al precedente art. 1 comma 3 lettere a) e c), assegna i diritti edificatori secondo le disposizioni, nei termini e con le modalità indicate nei successivi articoli e in conformità alle prescrizioni del PSC.

2. Il POC attribuisce i diritti edificatori negli ambiti di nuovo insediamento e negli ambiti da riqualificare sulla base delle indicazioni contenute nel PSC e in particolare nelle Schede d'ambito.

3. Il POC definisce le modalità d'attuazione degli interventi di nuova costruzione e sul patrimonio edilizio esistente, sia come intervento diretto che come intervento sottoposto a PUA, garantendo la perequazione di cui all'articolo 10 precedente.

4. Il POC, in tutti gli ambiti del territorio comunale può disciplinare la trasferibilità di diritti edificatori, opportunamente perequati, quando questi non siano eseguibili negli ambiti che li generano, a causa della presenza di vincoli, tutele, destinazioni particolari o previsioni di dotazioni territoriali: in conformità con le disposizioni del PSC e del RUE

5. Il POC può altresì assegnare diritti edificatori in tutti gli ambiti del territorio comunale, in conformità con le disposizioni del PSC e del RUE, ogni volta vi siano motivi di interesse pubblico (acquisizione dei aree, realizzazione di dotazioni territoriali, riqualificazione di immobili degradati, ecc.)

CAPO 2 - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI ALL'INTERNO DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. 12- Generalità

1. Il sistema insediativo storico è costituito da (vedi anche art. 30 PSC):
 - a) Ambiti urbani di impianto storico Centri storici (CS)
 - b) Edifici sottoposti a vincolo conservativo (ES)
 - c) Infrastrutture storiche
2. Il Sistema Insediativo Storico è definito e individuato, nelle sue singole componenti, dal PSC e relativa cartografia.
3. La disciplina relativa al sistema insediativo storico è dettata prioritariamente dagli articoli 30, 31, 32, 33, 34, delle Norme di PSC
4. In coerenza con gli obiettivi e la disciplina di tutela contenuti nel PSC, il presente RUE specifica gli interventi edilizi non disciplinati dal POC, relativi a:
 - criteri generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente nei Centri Storici (CS);
 - gli interventi sugli edifici sottoposti a vincolo conservativo (ES), con le relative aree di pertinenza;
 - gli interventi sulle infrastrutture storiche;

Art. 13 - Classificazione dei tessuti edilizi

1. Nel sistema insediativo storico di cui al comma 1 precedente art. 12 lettere a) e b), il RUE detta la disciplina di tutela, individuando:
 - a) le unità edilizie, corrispondenti agli organismi edilizi e alle aree di pertinenza;
 - b) le modalità di intervento prescritte per ciascuna unità edilizia;
 - c) i perimetri dei comparti in cui l'intervento edilizio è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, previo inserimento nel POC nei casi previsti dal PSC;
2. Negli ambiti storici CS e sugli edifici sottoposti a vincolo conservativo ES, il RUE introduce una disciplina specifica per gli immobili, sulla base delle indicazioni di PSC, con riguardo in particolare alle categorie d'intervento edilizie ammesse e alle funzioni.

Art.14 - Modalità generali di attuazione del PSC nel sistema insediativo storico

1. In termini generali, il RUE ammette nel sistema insediativo storico le seguenti modalità di intervento:
 - a) intervento diretto, per la singola unità immobiliare o per l'intera unità edilizia, nel CS o su ES;
 - b) intervento diretto o preventivo con PUA, sulle infrastrutture storiche;
 - c) intervento preventivo con PUA, per unità minima d'intervento, come eventualmente

individuare dal POC, o esteso ad un'area significativa, attraverso la redazione di un progetto unitario, previo inserimento nel POC, all'interno dei CS o su ES.

2. Nel rispetto della classificazione del PSC gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) manutenzione straordinaria (MS), restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ristrutturazione edilizia conservativa RE/C (anche entro i perimetri di piani attuativi) sono sempre consentiti attraverso intervento diretto.

3 Il volume e la Sc dei corpi edilizi incongrui e delle superfetazioni, come definiti dall'art. 1.1 dell'Allegato Uno del RUE e dalla relativa cartografia, devono essere demoliti: il corrispondente patrimonio edilizio può generare diritti edificatori da trasferire, previo inserimento nel POC e stipula di specifica convenzione, entro ambiti per nuovi insediamenti residenziali e produttivi (AN, APC.3 e APC.4) o da riqualificare (AR). Oppure tali volumi e tale Sc, possono essere riutilizzati, ove si proceda con specifiche politiche di riconversione volte alla valorizzazione e riqualificazione dei luoghi storici, da attivare su un intorno significativo (anche dimensionalmente) previo inserimento nel POC e formazione di PUA con relativa stipula di convenzione.

4. Si applicano le seguenti disposizioni nei casi di intervento diretto entro il centro storico (CS) o su edifici sottoposti a vincolo conservativo (ES):

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), demolizione senza ricostruzione di superfetazioni (D), sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
- b) gli interventi di restauro scientifico (RS), di restauro e risanamento conservativo (RRC) e di ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché con il progetto si dimostri che:
 - l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme per le parti di unità edilizia non interessate dall'intervento;
 - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
 - l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
- c) gli interventi di mutamento di destinazione d'uso sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sulle destinazioni d'uso;
- e) gli interventi di nuova costruzione (NC), ampliamento (AM) e di ristrutturazione urbanistica (RU), da attuarsi previo POC, non sono consentiti se riferiti a parti dell'unità edilizia;
- f) gli interventi su più unità edilizie sono sempre consentiti, nel rispetto delle norme delle categorie di intervento.

5. Nel caso di interventi su parti di unità edilizia, salvo quelli di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), gli obblighi relativi alla demolizione delle superfetazioni di cui al precedente comma 3, e alla realizzazione degli interventi previsti dal PSC o dal RUE in relazione alla categoria di intervento specifica, devono essere attuati per intero su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella unità edilizia oggetto dell'intervento.

6. Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a variazione della

destinazione d'uso; esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con la disciplina di tutela del CS e degli ES disposta dal PSC, e pertanto devono essere demolite nei termini indicati al precedente comma 3.

7. Per quanto riguarda il reperimento dei parcheggi pubblici P1 (al servizio dell'insediamento e di U1) e P2 pubblici di interesse generale di U2) e dei parcheggi pertinenziali P.3 (privati di pertinenza) e P.4 (privati di pertinenza di uso comune), si fa riferimento alle disposizioni di cui agli articoli seguenti delle presenti norme.

8. Lo stato di fatto edilizio, dovrà essere rappresentato da idonea documentazione allegata alla richiesta di titolo abilitativo.

9. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza, concessione edilizia, autorizzazione, permesso di costruire o altro titolo abilitativo rilasciato 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.

10. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi come tali individuati nelle tavole del PSC e RUE, con le eccezioni di cui all'art. 34 comma 2 del PSC, oppure salvo che nel caso di costruzione di parcheggi totalmente interrati e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:

- gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
- la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
- l'ordinato svolgimento della circolazione stradale;
- costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;
- realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge.

11. Negli edifici ES e in quelli compresi entro gli ambiti CS è inoltre consentita in via generale, e qualora non in contrasto con le norme di conservazione, la creazione di soppalchi, la utilizzazione di locali interrati esistenti e la formazione di nuovi locali interrati, anche con eventuale incremento di Sc.

12. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi, né l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto.

13. Tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali verificatisi dopo la data di adozione del PSC potranno essere utilizzate a scopo edificatorio solo a seguito di specifica variante al RUE o al PSC, con la quale definire le categorie di intervento ammesse, fatte salve eventuali classificazioni in ripristino tipologico già indicate dal RUE e previa dimostrazione dello stato antecedente il crollo.

14. Al fine di salvaguardare le caratteristiche compositive e formali e gli assetti tipologici tipici e caratterizzanti degli edifici ES e di quelli compresi entro gli ambiti CS, sono ammesse deroghe ai valori minimi igienico sanitari indicati all'Allegato 2 del presente RUE "Requisiti cogenti e volontari", adottando, ove possibile, soluzioni alternative e/o integrative.

15. Ove gli interventi di recupero e trasformazione riguardino edifici sottoposti alle tutele di cui al D.Lgs. 42/2004, sono ammesse deroghe alle disposizioni del RUE e del POC se dettate da esigenze di migliore tutela come espresse dal parere e dalle prescrizioni della competente Soprintendenza

Art. 15 - Criteri generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente nei Centri Storici (CS)

1. Ai sensi di quanto previsto dalla LR 20/2000 e s.m.i., in particolare dal comma 2, lettera b) dell'art.29, ed in coerenza con la definizione, articolazione e individuazione cartografica del Sistema Insediativo Storico contenute nel PSC, il presente RUE disciplina gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nei centri storici:

2. Usi ammessi:

Salvo diverse indicazioni contenute nel PSC o nel POC, sono sempre ammessi i seguenti usi urbani: residenza (R.1), autorimesse (R.2), residenza collettiva (R.3), alberghi e pensioni (S.1), ostelli (S.2), attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi (TC.1), centri commerciali di livello inferiore (TC.4), attività espositive (TC.5), artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza (TC.6.1), magazzini e locali di deposito (TC.7), uffici e studi privati (TD.1), Attività amministrative e direzionali (TD.2 e TD.3), funzioni terziarie e di servizio (TSS) ad eccezione di usi cimiteriali (TSS.9), e attrezzature tecniche, tecnologiche e particolari (TSS.11). Tra le attrezzature per la mobilità sono esclusi i distributori per carburanti. Sono sempre ammesse cabine di trasformazione elettriche, di riduzione del gas e acquedotto e altre strutture simili, gestite direttamente dagli enti o aziende che erogano i rispettivi servizi, purché idoneamente realizzate e inserite nel contesto storico.

3. Interventi ammessi:

Gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e manutenzione straordinaria (MS) sono sempre ammessi su tutti gli edifici.

Per ogni edificio ricadente entro gli ambiti storici centri storici (CS), la cartografia di PSC e di RUE indica la categoria di intervento consentita.

La stessa cartografia può individuare edifici per i quali è necessario attivare particolari interventi edilizi di riqualificazione e riconversione.

4. Prescrizioni particolari:

In generale per tutti gli interventi edilizi diretti, è richiesto il mantenimento ed il restauro degli elementi architettonici e decorativi, interni ed esterni, caratterizzanti l'organismo edilizio o la loro riproposizione, se mancanti, nei termini indicati alle successive specifiche disposizioni delle presenti norme.

5. Autorimesse private:

Le autorimesse esistenti alla data di adozione del P.S.C. devono essere mantenute nelle quantità esistenti salvo il caso di dimostrata disponibilità di idonei spazi liberi pertinenziali, sui quali localizzare la medesima quantità di superficie soggetta ad eventuale trasformazione, garantendo nel contempo la dotazione di parcheggio richiesta in relazione ai singoli usi ammessi e sempreché non contrastino con le indicazioni della disciplina dei centri storici di cui al PSC.

Art. 16 - Criteri di intervento sulle infrastrutture storiche

1. Le infrastrutture storiche sono costituite dagli assetti territoriali che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio". Il PSC individua gli insediamenti e le infrastrutture storiche del territorio distinguendoli in:

- a) Sistema della viabilità storica
- b) Sistema storico delle bonifiche, delle acque derivate e delle opere idrauliche
- c) Siti di interesse archeologico
- d) Elementi di valore storico testimoniale

A - Sistema della viabilità storica

2. Il PSC individua e tutela la viabilità storica e le strutture ed infrastrutture ad essa correlate quali portici, ponti, tabernacoli ed edicole devozionali, cippi miliari, ecc. Fatte salve le previsioni eventualmente contenute in strumenti di pianificazione provinciale o subprovinciale vigenti e quelle previste da progetti pubblici o d'interesse pubblico sottoposti a valutazione d'impatto ambientale, gli interventi sui tracciati della viabilità storica dovranno conformarsi alle seguenti prescrizioni:

- a) la viabilità storica è tutelata sia per quanto concerne gli aspetti strutturali storici sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze di pregio. Tale viabilità può essere sottoposta ad interventi di manutenzione ed ampliamento della sede a condizione che ciò non comporti la soppressione o il pregiudizio degli eventuali elementi d'arredo e pertinenze presenti, quali filari alberati di pregio, maestà e tabernacoli, ponti realizzati in muratura ed altri elementi similari.
- b) nel caso si attuino interventi modificativi del tracciato storico, i progetti devono essere accompagnati da uno studio di inserimento e valorizzazione paesistico-ambientale dell'intervento e i tratti esclusi dal nuovo percorso, nel caso assolvano ad una funzione insostituibile per la riconoscibilità del complessivo itinerario storico, andranno mantenuti con una loro autonoma funzionalità, pur se di rango inferiore. In tali casi, qualora alla dismissione del tratto stradale consegua l'alienazione dello stesso, dovranno comunque essere opportunamente garantiti il permanere del segno territoriale, onde conservarne la finalità storica, e la necessaria manutenzione anche allo scopo della pubblica fruibilità;

3. Interventi ammessi sul sistema della viabilità storica: sono consentiti, nel rispetto delle prescrizioni generali sopra descritte, esclusivamente i seguenti interventi di adeguamento funzionale:

- a) ampliamenti, modificazioni di tratti originali;
- b) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse;
- c) la realizzazione delle piste ciclabili

B - Sistema storico delle bonifiche, delle acque derivate e delle opere idrauliche

4. Il PSC individua il sistema storico delle bonifiche, delle acque derivate e delle opere idrauliche.

5. Gli interventi ammessi sul sistema di cui al precedente comma 4 sono:

- a) interventi di adeguamento funzionale;
- b) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse;

- c) interventi di risagomatura delle sponde e di ampliamento della sezione dell'invaso ai fini del potenziamento della portata idrica e per la realizzazione di vasche di laminazione o altri manufatti idraulici

6. Nella realizzazione delle opere di cui al precedente comma 5, sono vietati gli interventi che possono determinare alterazioni significative della riconoscibilità dei tracciati storici delle opere idrauliche.

7. In ogni caso per ogni intervento sugli elementi idraulici individuati dal PSC è indispensabile l'autorizzazione del Consorzio di bonifica territorialmente competente.

C - Siti di interesse archeologico:

I siti archeologici sono individuati e disciplinati dal PSC (art. 20 e Tav. 2)

D - Elementi di valore storico testimoniale:

8. Il PSC individua gli elementi puntuali di interesse e valore storico testimoniale quali:

- a) Ponti;
- b) Monumenti e iscrizioni;
- c) Altri manufatti di valore testimoniale (edicole, maestà, tabernacoli, insegne, ecc..)

9. Nella realizzazione degli interventi edilizi in conformità al PSC, nelle aree in cui sono presenti elementi di cui al comma precedente, è fatto divieto di sopprimere tali elementi e di alterarne in modo significativo la riconoscibilità.

10. E' fatto carico altresì ai proprietari di questi elementi, di porre in atto tutte le misure necessarie per la corretta conservazione, nonché le eventuali opere di restauro e consolidamento conservativo che dovessero rendersi necessarie.

11. Si prescrive che nel caso d'intervento diretto attuato su di un edificio che presenti uno o più di questi elementi compresi nell'area di pertinenza o nel fondo rurale dell'edificio interessato, l'intervento stesso debba contemplare pure il recupero e la conservazione di detti elementi puntuali.

12. Il POC potrà prevedere specifici progetti di recupero e conservazione di detti elementi attuati anche tramite accordo con i privati di cui all'art. 18 della L.R. 20/2000.

13. Sugli elementi di valore storico testimoniale in generale è consentito il mantenimento degli usi esistenti, purché non contrastino con il valore del bene oggetto di tutela specifica.

14. Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici eventualmente ricompresi nell'area in cui sorgono gli elementi di tutela potrà avvenire nell'ambito della gamma degli usi rurali ed urbani derivanti dal combinato disposto normativo relativo all'ambito di appartenenza ed alla classificazione dell'edificio.

15. Sugli elementi di valore storico testimoniale sono in generale ammesse le seguenti categorie d'intervento diretto: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT).

Art. 17 - Criteri generali di intervento valevoli su tutti gli edifici sottoposti a vincolo conservativo (ES)

1. Il PSC individua in cartografia le unità edilizie soggette a vincolo conservativo e classificate nelle categorie di intervento del restauro scientifico (RS) e del restauro e risanamento conservativo (RRC), oltre agli edifici compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. 42/2004.

2. Il RUE nella Tav. 2 individua ulteriori unità sottoposte a vincolo conservativo oltre quelle di cui al precedente comma 1 e comprese nelle categorie di intervento della ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C)

3. Per gli insediamenti di cui ai precedenti comma 1 e 2 il presente RUE disciplina le modalità di intervento.

4. Nel rispetto delle norme di tutela degli edifici sottoposti a vincolo conservativo di cui ai precedenti commi 1 e 2, e in applicazione della disciplina del territorio urbanizzato e del territorio rurale, il POC può prevedere interventi di valorizzazione e conservazione degli insediamenti determinando unità minime di intervento la cui attuazione sia subordinata all'elaborazione di un progetto unitario da attuarsi mediante unico intervento edilizio ovvero mediante un programma di interventi articolato in più fasi.

5. Gli interventi di recupero finalizzati ad ospitare funzioni/usi urbani o rurali dovranno conformarsi comunque ai seguenti criteri:

- a) eventuali incrementi di Sc dovranno essere ricavati all'interno del volume utile esistente, escludendo interventi di ampliamento;
- b) gli edifici esistenti dovranno essere dotati dei necessari spazi accessori (Sa) nella misura minima del 30% della Su complessiva in progetto; questi spazi accessori dovranno essere ricavati all'interno di fabbricati esistenti appartenenti allo stesso nucleo rurale o insediamento storico;
- c) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei pro-servizi; in tali casi, sempre che non costituiscano superfetazione, è comunque ammesso il recupero funzionale degli stessi ad uso accessorio dell'abitazione (R.1 e R.2) ove trattasi di manufatti legittimati; se superfetazioni dovranno essere demolite potendosi applicare al riguardo le disposizioni del precedente art. 14 comma 4.

Art. 18 - Edifici sottoposti a vincolo conservativo in territorio urbanizzato (TU) o urbanizzabile (TUZ)

1. Fatti salvi i condizionamenti ed i limiti derivanti dalla presenza di vincoli di tutela specifica sovraordinata, dalle norme relative agli ambiti urbani di appartenenza e dalle prescrizioni di carattere generale di PSC e dei precedenti articoli del presente Regolamento, in generale per gli edifici di cui al precedente art. 17 commi 1 e 2 valgono le disposizioni di cui ai commi seguenti

2. Usi ammessi:

in generale è ammesso il mantenimento degli usi urbani esistenti. La modifica della destinazione d'uso connessa o meno con interventi edilizi, sarà determinata in base agli usi ammessi nell'ambito urbanizzato di appartenenza, ad esclusione delle funzioni produttive

manifatturiere ed assimilabili (PM), come disciplinate dal presente RUE.

3. Interventi ammessi:

gli interventi diretti ammessi variano in funzione della classificazione dell'edificio per ogni categoria di intervento; si applicano inoltre le disposizioni specifiche dell'ambito entro cui ricade.

Art. 19 - Edifici sottoposti a vincolo conservativo in territorio rurale

1. Fatte salve le disposizioni ed i limiti derivanti dalla presenza di vincoli di tutela specifica sovraordinata (con riguardo nello specifico alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 e s.m.), dalle prescrizioni di PSC (e in particolare dall'art. 54) e dei precedenti articoli del presente Regolamento (con particolare riguardo della disciplina per il sistema insediativo storico, e quella di cui al precedente art. 25), dalle categorie di intervento indicate per ogni singolo edificio dalla cartografia di PSC e RUE, per gli edifici di cui al precedente art. 17 commi 1 e 2 ricadenti in Territorio Rurale valgono le disposizioni di cui ai commi seguenti in relazione ai diversi ambiti del territorio rurale entro cui ricadono

a) aree di valore naturale e ambientale (AVA) e ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP)

2. In generale è ammesso il mantenimento degli usi urbani e rurali esistenti.

3. La modifica della destinazione d'uso connessa o meno ad interventi edilizi, potrà avvenire con le seguenti modalità:

Edifici con funzione originaria abitativa

- a) *usi urbani*: residenza (R.1) con numero alloggi = 1 alloggio ogni 400 mc. di volume esistente con massimo di n. 2 alloggi; autorimesse (R.2); residenza collettiva (R.3), alberghi pensioni (S.1), ostelli (S.2): massimo 1 unità immobiliare; pubblici esercizi (TC.1.3) massimo 1 unità immobiliare; artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza (TC.6.1) massimo n.1 unità immobiliari; uffici e studi privati (TD.1) massimo n.2 unità immobiliari; attività culturali (TSS.4);
- b) *usi rurali*: abitazioni rurali (FR.1) con massimo di n. 2 alloggi; spacci e punti vendita (FR.13) massimo n.1 unità immobiliare; strutture agrituristiche (FR.15); maneggio o aree attrezzate per l'equitazione (FR.16) massimo n. 1 unità immobiliare.

Edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa:

- c) *usi urbani*: residenza (R.1) con massimo di n. 1 alloggi; è sempre ammessa la trasformazione in locali accessori alla residenza (Sa) tra cui autorimesse (R.2); pubblici esercizi (TC.1.3) massimo n. 1 unità immobiliare; artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza (TC.6.1) massimo n. 1 unità immobiliare; magazzini e locali di deposito (TC.7), uffici e studi privati (TD.1) massimo n. 1 unità immobiliare; attività culturali (TSS.4); attività sportive e ricreative (TSS.7) solo in ambito ARP e nei termini di cui al successivo art. 41bis
- d) *usi rurali*: locali di servizio rustico (FR.2), spacci e punti vendita (FR.13) massimo n. 1 unità immobiliare; strutture agrituristiche (FR.15);

b) ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (APA)

4. In generale è ammesso il mantenimento degli usi urbani e rurali esistenti.

5. La modifica della destinazione d'uso connessa o meno ad interventi edilizi, potrà avvenire con le seguenti modalità:

Edifici con funzione originaria abitativa

- a) *usi urbani*: residenza (R.1) con numero alloggi = 1 alloggio ogni 400 mc. di volume esistente con massimo di n. 2 alloggi; autorimesse (R.2), artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza (TC.6.1) massima n. 1 unità immobiliare; uffici e studi privati (TD.1) massimo n. 2 unità immobiliari; attività culturali (TSS.4);
- b) *usi rurali*: abitazioni rurali (FR.1) con numero alloggi = 1 alloggio ogni 300 mc. di volume esistente con massimo di n. 3 alloggi; spacci e punti vendita (FR.13) massimo n. 1 unità immobiliari; strutture agrituristiche (FR.15)

Edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa:

- c) *usi urbani*: residenza (R.1) con numero alloggi = 1 alloggio ogni 400 mc. di volume esistente con massimo di n. 2 alloggi; è sempre ammessa la trasformazione in locali accessori alla residenza (Sa) tra cui autorimesse (R.2); artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza (TC.6) massimo n. 2 unità immobiliari; uffici e studi privati (TD.1) massimo n. 2 unità immobiliari; attività culturali (TSS.4);
- d) *usi rurali*: abitazioni rurali (FR.1) con numero alloggi = 1 alloggio ogni 300 mc. di volume esistente con massimo di n. 2 alloggi; locali di servizio rustico (FR.2); spacci e punti vendita (FR.13) massimo n. 1 unità immobiliare; strutture a servizio della meccanizzazione agricola (FR.14) massimo n. 1 unità immobiliare; maneggio o aree attrezzate per l'equitazione (FR.16) massimo n. 1 unità immobiliare.

c) ambiti agricoli periurbani (AAP)

6. In generale è ammesso il mantenimento degli usi urbani e rurali esistenti.

7. La modifica della destinazione d'uso connessa o meno ad interventi edilizi, potrà avvenire con le seguenti modalità:

Edifici con funzione originaria abitativa

- a) *usi urbani*: residenza (R.1) con numero alloggi = 1 alloggio ogni 300 mc. di volume esistente con massimo di n. 4 alloggi; autorimesse (R.2); residenza collettiva (R.3), alberghi pensioni (S.1), ostelli (S.2); pubblici esercizi (TC.1.3) massimo n. 1 unità immobiliare; artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza (TC.6.1) massimo n. 1 unità immobiliare; uffici e studi privati (TD.1) massimo n. 2 unità immobiliare; istruzione superiore di specializzazione e professionale (TSS.2) massimo n. 1 unità immobiliare; attività culturali (TSS.4);
- b) *usi rurali*: abitazioni rurali (FR.1) con numero alloggi = 1 alloggio ogni 300 mc. di volume esistente con massimo di n. 4 alloggi; spacci e punti vendita (FR.13) massimo n. 2 unità immobiliari; strutture agrituristiche (FR.15);

Edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa:

- c) *usi urbani*: residenza (R.1) con numero alloggi = 1 alloggio ogni 400 mc. di volume esistente con massimo di n. 3 alloggi; è sempre ammessa la trasformazione in locali accessori alla residenza (Sa) tra cui autorimesse (R.2); residenza collettiva (R.3), alberghi pensioni (S.1), ostelli (S.2); pubblici esercizi (TC.1) massimo n. 2 unità immobiliari; artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza (TC.6.1) massimo n. 2 unità immobiliari; magazzini e locali di deposito (TC.7); uffici e studi privati (TD.1) massimo n. 2 unità immobiliari; istruzione superiore di specializzazione e

professionale (TSS.2) massimo n. 1 unità immobiliare; attività culturali (TSS.4); attrezzature per la mobilità (TSS.10) escluso distributori carburanti, massimo n. 2 unità immobiliari; attività sportive e ricreative (TSS.7) nei termini di cui al successivo art. 41bis

d) *usi rurali*: abitazioni rurali (FR.1) con numero alloggi = 1 alloggio ogni 300 mc. di volume esistente con massimo di n. 3 alloggi; locali di servizio rustico (FR.2), spacci e punti vendita (FR.13) massimo n. 2 unità immobiliari; strutture a servizio della meccanizzazione agricola (FR.14) massimo n. 2 unità immobiliari; strutture agrituristiche (FR.15) maneggio o aree attrezzate per l'equitazione (FR.16) massimo n. 1 unità immobiliare.

8. In generale, al fine di determinare la funzione originaria dell'edificio, si assumono i seguenti criteri:

- a) lo stato di fatto edilizio, strutturale, e tipologico è quello esistente alla data di adozione del PSC;
- b) la funzione preesistente è quella ricavabile dalla documentazione allegata ad eventuali titoli edilizi abilitativi già rilasciati od in subordine dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti,
- c) il riconoscimento tipologico dell'edificio sulla base di una indagine diretta ad individuare la tipologia edilizia di appartenenza.

9. Nel caso di accertata preesistenza nell'edificio di una funzione originaria abitativa, anche limitata solo una parte dell'edificio, viene attribuita convenzionalmente ad esso, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, la "Funzione originaria abitativa".

10. Ove l'intervento avvenga su più edifici di un unico insediamento rurale (con funzione originaria abitativa e diversa da quella abitativa), fatti salvi i limiti complessivi del numero di alloggi (R.1) conteggiati su tutti gli edifici interessati come determinati ai sensi dei precedenti commi 3, 5 e 7, ma in deroga al numero massimo di alloggi ammessi per ogni edificio, è possibile distribuire diversamente negli edifici oggetto di intervento, tutti o parte gli alloggi ammessi, concentrandoli preferibilmente in quelli a funzione originaria abitativa: ciò se favorisce la migliore salvaguardia delle caratteristiche tipologiche, formali o compositive. In tale ipotesi, sull'edificio o edifici che hanno contribuito alla determinazione del numero di alloggi ammessi, sarà apposto specifico vincolo, previa stipula di convenzione per atto pubblico con il Comune trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari, relativo agli alloggi ivi computati ma trasferiti in altro edificio.

Art. 20 - Criteri di intervento su edifici sottoposti a vincolo conservativo

1. Le norme di cui al presente articolo e del successivo articolo 21 si applicano negli ambiti storici Centri Storici CS, e a tutti gli edifici del territorio comunale sottoposti a vincolo conservativo come definiti e individuati dal PSC e RUE. Si applicano inoltre le norme attuative del Piano del Colore (PCO) a tutti gli edifici in esso individuati.

2. Gli interventi devono essere coerenti, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.

3. L'inserimento di nuovi elementi, ove consentito dalla disciplina delle specifiche categorie di intervento, può essere realizzato secondo schemi architettonici sia tradizionali che contemporanei. In ogni caso non vi deve essere contrasto con le esigenze del recupero e

valorizzazione delle preesistenze e, nel contempo, i nuovi elementi devono risultare chiaramente distinguibili da quelli esistenti conservati e/o recuperati.

4. Si definiscono le seguenti norme di carattere generale per il sistema insediativo storico:

Apposizione di mezzi pubblicitari

Negli ambiti storici centri storici (CS) ed in corrispondenza degli edifici sottoposti a vincolo conservativo dal P.S.C. e dal RUE, lungo le vie o in prossimità di esse, è vietato l'apposizione di cartelloni pubblicitari; è altresì vietato l'utilizzo di insegne ed altri mezzi pubblicitari a messaggio variabile, luminosi e non, salvo le comunicazioni di servizio all'interno delle vetrine e i cartelli informativi di enti pubblici quali il Comune, l'AUSL, l'ARPA, ecc.,

L'utilizzo di luce intermittente è ammesso soltanto per i mezzi identificativi delle farmacie, recanti il simbolo a croce verde.

Fermo restando quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada, dal relativo Regolamento di Attuazione e da eventuali regolamenti specifici disciplinanti la materia, ai quali si rinvia per tutto quanto non sia qui diversamente stabilito, le tipologie di impianti pubblicitari assoggettabili, al rilascio di Autorizzazione Amministrativa, sono elencati come segue:

- Insegne e pannelli frontali;
- Insegne a bandiera;
- Insegne o pannelli su palina;
- Tende parasole;
- Targhe;
- Vetrine e mostre.

Nel dettaglio sono ammessi i seguenti impianti pubblicitari:

a) Insegne e pannelli frontali

Gli impianti dovranno trovare ubicazione nel vano tra gli stipiti esterni e l'architrave e dovranno essere contenuti entro la partitura architettonica dell'edificio.

La sporgenza massima dal filo della muratura, dovrà essere pari a cm. 10,00 e l'altezza massima non potrà eccedere quella del vano vetrina

b) Insegne a bandiera

Escluse, ad eccezione di quelle regolamentari previste per tabaccherie, farmacie, pronto soccorso, telefoni, etc. Ammesse quelle relative alla viabilità.

c) Insegne o pannelli su palina o supporto proprio

Escluse, ad eccezione della segnaletica pubblica.

d) Tende parasole

Premesso che, per tendoni o tende solari si intendono solo quelli (a capotta, a sporgenza, ecc.), in tessuto o in altri materiali (PVC, acetati, ecc.), posti in corrispondenza degli accessi a botteghe, negozi e mostre e che, per le zone porticate saranno ammesse solo tende verticali all'interno degli archi del portico (da un piano d' imposta all' altro), le caratteristiche dovranno essere le seguenti:

- altezza minima da terra dei sostegni, pari a m. 2,10;
- altezza minima da terra di eventuali frange, pari a m. 1,90;
- sporgenza massima non superiore a $\frac{3}{4}$ del marciapiede e, comunque, non eccedente i m.1,20.

Le tende ed i tendoni dovranno per colori, dimensioni e forme essere coerenti con il contesto ambientale e con colori tipici dell'ambiente locale. Nel caso di più esercizi presenti sul medesimo fronte è richiesta per le tende esterne l'unificazione della forma, del colore e del posizionamento. Il Responsabile del procedimento può chiedere al riguardo la valutazione dell'inserimento alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

e) Targhe

Ammesse a condizione dell'idoneità del locale all'uso riportato sulle suddette placche, che dovranno essere posizionate a lato o sul battente della porta d' ingresso dell'immobile al quale fanno riferimento.

Le targhe di uffici, studi professionali, servizi pubblici, ecc dovranno, per dimensioni e materiali, essere rapportate comunque al contesto ambientale ed architettonico in cui sono inserite e coordinate tra loro quelle di un unico ingresso.

f) Vetrine e mostre

Ammesse se ubicate all'interno dei limiti costituiti dagli stipiti e dall' architrave, con sporgenza massima pari a cm. 10,00, condizionatamente all' autorizzazione dell'Amministrazione comunale allo svolgimento dell'attività.

I materiali da usare nei serramenti delle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali come legno e metallo verniciato. Sono ammissibili altri materiali a condizione che rispettino i colori e l'aspetto fisico di quelli tradizionali o siano più idonei alle caratteristiche architettoniche originarie del fabbricato a cui si riferiscono, e comunque come specificato nella scheda di progetto del Piano del Colore.

Il Responsabile del procedimento può chiedere al riguardo la valutazione dell'inserimento alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

In particolare, non saranno ammessi infissi in alluminio anodizzato di color oro o argento, ma infissi metallici verniciati o laccati, con colore indicato dal PCO.

Spazi pubblici e di uso pubblico

L'utilizzazione degli spazi di suolo pubblico per bar, ristoranti, ecc. deve avvenire attrezzando opportunamente l'area interessata e previa autorizzazione del Comune su dettagliato progetto.

Negli interventi di sostituzione le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi (cortili, androni, scale, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando i materiali tipici in uso nella tradizione locale e cioè ciottoli, mattoni, lastre in pietra naturale, oltre a materiali artificiali (ceramica e pietre artificiali) con caratteristiche funzionali ed estetiche idonee. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

E' prescritta inoltre, ai fini ambientali, la conservazione degli elementi architettonici isolati quali: fontane, esedre, muri, parapetti, scenari (costruiti o dipinti), lapidi, edicole ed immagini sacre, numeri civici, ecc., nonché la conservazione degli orti e dei giardini esistenti.

Il Responsabile del procedimento può chiedere al riguardo la valutazione dell'inserimento alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

Art. 21 - Prescrizioni particolari per gli edifici sottoposti a vincolo conservativo

1. Le disposizioni che seguono si applicano a tutti gli interventi di recupero e trasformazione da attuare su edifici sottoposti a vincolo conservativo di cui al precedente art. 17: sono sempre fatte salve le prescrizioni per il miglioramento della prestazione energetica degli edifici di cui al successivo art. 89 che non siano in contrasto con quanto disposto dal PCO.

Strutture verticali

2. La realizzazione delle opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti deve essere eseguita nel rispetto delle caratteristiche strutturali e termoigrometriche delle strutture originarie (rispetto delle funzioni strutturali delle murature portanti, caratteristiche di ventilazione e scambio igrotermico attraverso l'intonaco e la tinteggiatura,

ecc.).

3. Per gli interventi sulle murature faccia a vista (in laterizio, pietra naturale, miste) che costituiscono elemento storicizzato o tipico dell'assetto compositivo o nel caso di murature miste di modesto interesse testimoniale e/o in mediocre stato di conservazione le prescrizioni riguardanti materiale e tinteggio sono contenute nel Piano del Colore.

4. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a "cuci-scuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoisolante complessiva delle murature originali;

5. Il consolidamento, il ripristino o il rifacimento delle murature di pietrame a vista dovrà essere eseguito con gli stessi caratteri di stuccatura (a rinzaffo senza stilatura o con altri sistemi originari dell'edificio); è in tutti casi prescritto il mantenimento o il ripristino delle murature in laterizio.

Strutture orizzontali

6. Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente.

7. Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con tecniche costruttive comunque conservative e/o tradizionali o con altre tecnologie innovative non compromettenti le caratteristiche storiche e testimoniali del manufatto (resine epossidiche, barre in poliestere, fibra di vetro, ecc.); parimenti sono da prevedersi le tecnologie appropriate per disinfestare, pulire e proteggere le strutture lignee.

8. E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio, fibre di carbonio o altri materiali similari, per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne.

Strutture di copertura

9. Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.

10. Negli interventi in cui sia previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di finitura della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i manufatti edilizi esistenti sostituendo solamente quelli obsoleti con altri del tutto simili.

11. Per quanto si riferisce alle strutture portanti in vista ed al manto di copertura, è sempre preferibile pervenire alla conservazione o il ripristino delle coperture originarie e caratteristiche dell'epoca del fabbricato; in caso di documentata impossibilità tecnico economica è ammessa la sostituzione.

12. Il manto deve essere in coppi in laterizio e con colori tradizionali, o come prescritto dal PCO. Non sono ammessi manti di copertura in manufatti di cemento colorato, ma solo in cotto naturale. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale di recupero dello stesso tipo e colore.

13. Per alleggerire le coperture, possono essere previste lastre sottocoppo. I materiali

necessari alla coibentazione possono essere inseriti fra i travetti e l'impalcato

14. Salvo i casi espressamente previsti dalle Norme con particolare riguardo a finalità di efficienza energetica degli edifici, è vietato modificare la quota di gronda e comunque modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde e dei singoli elementi della copertura; potranno essere consentite variazioni delle quote di estradosso della copertura, non interessanti la linea di gronda, qualora si rendano necessarie per riordinare le falde e consentire adeguate coibentazioni

Cornici di gronda

15. E' prescritta la conservazione delle cornici di gronda esistenti, come pure il loro ripristino. In caso di rifacimento, la nuova cornice dovrà rispettare le caratteristiche geometriche di quella originaria ed essere realizzata con tecniche conformi. Dovrà essere sostituita e adeguata a quanto disposto dal PCO se realizzata con forme e materiali non congruenti con il tipo edilizio cui si riferiscono.

16. Grondaie e pluviali devono essere a sezione tonda, in lamiera di rame o verniciata col colore del rame invecchiato.

17. I comignoli e gli abbaini tradizionali dovranno essere ricostruiti nelle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali e di epoca del fabbricato, o sostituiti, se realizzati con materiali e forme incongrui. Sono vietati comignoli o esalatori in fibrocemento, acciaio inox e in cemento prefabbricato per tutti i fabbricati, nonché in mattoni faccia vista negli edifici intonacati.

18. Nell'edilizia di base, i travetti in vista che fuoriescono dalla copertura dovranno mantenere il carattere tradizionale, che è generalmente senza sagomature o decorazioni, a sezione quadrata.

Scale

19. Gli interventi di consolidamento, ripristino, nuovo inserimento e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali.

20. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo di scale e pianerottoli è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione originali o comunque in uso nella tradizione locale.

21. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.

Ascensori e montacarichi

22. Negli interventi di risanamento conservativo l'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio.

23. In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto.

24. Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'inserimento in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate.

Scantinati

25. Per il risanamento degli scantinati possono essere previste limitate aperture, purché nel rispetto delle partiture preesistenti. Il piano di calpestio può essere abbassato al fine del raggiungimento della altezza minima richiesta dal Regolamento Edilizio per l'abitabilità dei locali, purché ciò non comporti la manomissione di strutture antiche o di reperti archeologici.

Archi e volte

26. Gli archi e le volte vanno consolidati e restaurati, mediante l'impiego di tecniche quali le catene di irrigidimento, rinfianchi cellulari, come pure cunei, micropali e sigillature cementizie.

Altezza dei piani

27. L'altezza dei piani deve essere conservata nel rispetto delle tipologie edilizie riconoscibili, fatti salvi i casi di superfetazione da demolire. Eventuali modifiche a tali altezze possono essere consentite soltanto per il raggiungimento dell'altezza minima richiesta dal RUE per l'abitabilità dei locali, purché ciò avvenga senza conseguenze sulle aperture dei fronti esterni, salvo l'eventuale ripristino di quelle originarie; non è consentito in nessun caso modificare l'altezza e la pendenza della falda di copertura, fatto salvo quanto disposto al successivo art. 89

Aperture

28. Per le pareti esterne nel caso di realizzazione di nuove aperture il progetto dovrà esaminare attentamente gli esistenti rapporti dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata, proponendo soluzioni coerenti coi rapporti esistenti o con quelli tipici della tipologia considerata.

29. L'eventuale creazione di nuove aperture, dove ammissibile in base alle categorie di intervento, deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- a) dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- b) rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata;
- c) rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti del fabbricato interessato;
- d) salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio
- e) rispetto della posizione dei solai.

30. Quando ammesse dalle presenti norme, le aperture sul piano di falda devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) sono esclusi i terrazzi in falda e gli abbaini;
- b) sono ammessi lucernari sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, con dimensioni massime di 1 mq per ciascun lucernario e, nel caso siano al servizio di locali abitabili, nella dimensione minima prescritta dal RUE in relazione alla destinazione d'uso dei locali cui accedono.

31. Finestre, porte e portoni esterni, devono mantenere le caratteristiche preesistenti; salvo il

ripristino delle aperture originarie e le eventuali modifiche consentite dai singoli criteri di intervento.

Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

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

33. Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tradizionali e tinteggiati con colori naturali tradizionali seguendo le modalità prescritte dal PCO.

34. Non sono pertanto ammessi, nelle pareti esterne, gli usi di intonaco plastico, di tinte e vernici plastiche o ad olio o a smalto, lucide, opache o trattate, né sono ammessi legno e intonaci spruzzati o grezzi, né intonaci granulati o graffiati.

35. Il colore da usarsi negli intonaci, previa campionatura in loco, e rilascio di idoneo titolo abilitativo, dovrà essere riferito alla scheda dell'unità edilizia proposta nel PCO e osservando quanto disposto nelle relative norme di attuazione.

36. Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, serramenti, ecc. come descritto nelle schede del PCO.

37. Negli interventi di restauro scientifico e nei casi previsti dal PCO, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

Infissi esterni

38. Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, siano realizzati in modo coerente e uniforme, possibilmente nello stesso tempo ed evitando tinteggiature parziali.

39. E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi di tipo tradizionale.

40. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere in legno (naturale o verniciati ad olio), nei colori degli abachi del PCO.

41. Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con persiane o scuri lignei di tipo tradizionale. Eventuali infissi metallici sono ammessi verniciati con smalti tipo ferromicacei (sono esclusi quelli anodizzati, ad imitazione di altri materiali tipo legno, o simili).

Pavimentazioni

42. Negli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate.

43. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati reimpiegando materiali omogenei a quelli preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

44. La pavimentazione dei Portici degli Ambiti Storici (AS) deve essere realizzata, a seconda della preesistenza o delle tipologie tradizionali, in lastroni di pietra naturale, con lastre di pietra a losanghe, in cotto, graniglia di cemento, mattoni a spina di pesce.

Elementi decorativi

45. Gli elementi decorativi originari che caratterizzano le parti esterne dell'edificio e le sue pertinenze (quali: lapidi, cancellate, inferriate, edicole, statue o statuette votive, numeri civici in porcellana o in cotto, meridiane, pietre con datazioni, fontane, muri di recinzione in mattoni, elementi decorativi e modanature in cotto, iscrizioni a tempera, camini interni originari, comignoli, alcove, mensole decorate) devono essere conservati e restaurati con tecniche adeguate; non potranno essere modificate le decorazioni in pietra naturale o cotto quali cornicioni, marcapiani, lesene, ecc..

46. La sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, in pietra naturale o laterizio (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, fittoni, decorazioni interne ed esterne ecc.) deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale.

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

48. E' comunque vietata la costruzione di balconi e pensiline in aggetto e di tettoie e portici esterni alla sagoma del fabbricato negli edifici di interesse storico.

Elementi in metallo

49. Questi elementi (inferriate, ringhiere, cancelli, ecc...) devono essere conservati e ripristinati, ovvero sostituiti con altri analoghi di tipo tradizionale. Eventuali nuovi elementi devono essere caratterizzati dalla massima semplicità di disegno. Il trattamento di finitura e la tinteggiatura dovranno essere realizzati come prescritto dal PCO.

Impianti tecnici

50. L'inserimento di impianti tecnici civili, di qualunque tipo, deve avvenire salvaguardando al massimo la struttura preesistente. Ove questi siano mancanti o insufficienti, è ammesso l'inserimento di impianti tecnici civili (bagni e vano-cottura) con soluzioni di ventilazione forzata, anche in deroga ai requisiti cogenti contenuti nel presente RUE.

Aree verdi, alberature, recinzioni

51. Devono essere adeguatamente conservate e valorizzate. Per le nuove piantumazioni sono ammesse solo essenze autoctone o ambientate in uso nella tradizione locale come indicate nell'eventuale Regolamento del verde ove formato.

52. Le nuove recinzioni ammesse dovranno essere realizzate in rete metallica con siepe viva, con parti murarie limitate alla base di altezza massima di cm.35 e con altezza complessiva della recinzione non superiore a mt. 2,00, eccezion fatta per i pilastri ed il cancello d'ingresso. E' vietato l'uso di c.a. a vista nelle recinzioni.

53. Per altri elementi e casistiche presenti negli edifici si rimanda alle norme del PCO.

CAPO 3 - DISCIPLINA PER IL SISTEMA INSEDIATIVO IN TERRITORIO URBANO ED URBANIZZABILE

Art.22 - Ambiti urbani consolidati - (AC) e (AC.1a):

1. Il presente articolo disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse e attuabili attraverso interventi edilizi diretti, negli Ambiti urbani consolidati (AC) e (AC.1a), così come individuati dal PSC e nel rispetto delle norme generali in esso contenute.

2. Usi ammessi: in generale è consentita la permanenza degli usi esistenti; sono inoltre ammessi:

- funzioni residenziali: residenza (R.1), autorimesse (R.2), residenza collettiva (R.3);
- funzioni ricettive, alberghiere e per il soggiorno temporaneo: alberghi e pensioni (S.1), ostelli e strutture all'aperto (S.2);
- funzioni terziarie commerciali e artigianali: attività al dettaglio e pubblici esercizi (TC.1), medio-grandi strutture di vendita al dettaglio (TC.2.1) esclusivamente nelle aree specificatamente indicate nella cartografia di RUE e e in conformità alle indicazioni del Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali della Provincia di Modena (POIC) , centri commerciali di livello inferiore (TC.4), attività espositive (TC.5), artigianato e laboratori compatibili con la residenza (TC.6.1) e magazzini e locali di deposito (TC.7);
- funzioni terziarie direzionali: uffici e studi privati (TD.1), attività amministrative e direzionali (TD.2, TD.3)
- funzioni terziarie di servizio e sociali: scuole dell'obbligo, asili e scuole materne (TSS.1), istruzione superiore di specializzazione e professionale (TSS.2), attività socio sanitarie (TSS.3), attività culturali (TSS.4), attività di spettacolo, teatri, cinema e simili (TSS.5), spazi a verde e relative attrezzature (TSS.6), attività sportive e ricreative (TSS.7), esercizio pubblico dei culti (TSS.8), attrezzature per la mobilità (TSS.10) e attrezzature tecniche e tecnologiche (TSS.11)

3. Attività commerciali al dettaglio di maggiori dimensioni (TC.2), oltre quelle già individuate dal RUE, possono insediarsi solo previa inclusione nel POC.

4. Interventi ammessi: in questi ambiti, fatte salve eventuali specifiche disposizioni del PSC e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni contenute ne presente RUE, oltre che nell'osservanza dei criteri di intervento indicati su edifici sottoposti a vincoli conservativi, è consentito tramite intervento edilizio diretto, effettuare i seguenti interventi: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia (RE), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), nuova costruzione (NC), ampliamento (AM), demolizione senza ricostruzione (D), recupero e risanamento delle aree libere (RSA), mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), arredo urbano e di servizio (AU).

5. Nel caso di usi esistenti incompatibili con le previsioni di cui al precedente comma 2, gli interventi ammissibili sono: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia (RE), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), demolizione senza ricostruzione (D), recupero e risanamento delle aree libere (RSA), mutamento di

destinazione d'uso senza opere (CD), arredo urbano e di servizio (AU).

6. Nelle fattispecie di cui al comma 5 gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia (RE), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C) e mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), possono avvenire solo a condizione che non si determini aumento di carico urbanistico come definito dall'art. 1.2 dell'Allegato Uno del RUE.

7. Nel caso di immobili che, alla data di adozione del presente RUE, presentino una potenzialità edificatoria, valutata in Sc, eccedente rispetto quella consentita dai parametri edilizi dell'ambito, sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro scientifico (RS) senza incremento di Sc, restauro e risanamento conservativo (RRC) senza incremento di Sc, ripristino tipologico (RT) senza incremento di Sc, ristrutturazione edilizia (RE) con esclusione di demolizione e ricostruzione e senza incremento di Sc, ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C) senza incremento di Sc, nuova costruzione (NC) previa integrale demolizione dell'esistente con adeguamento ai parametri prescritti, demolizione senza ricostruzione (D), recupero e risanamento delle aree libere (RSA), mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), arredo urbano e di servizio (AU)

8. Il mutamento di destinazione d'uso deve avvenire nel rispetto, oltre che delle disposizioni generali del PSC e RUE, anche della relativa disciplina per le attività commerciali al dettaglio in sede fissa, i pubblici esercizi e l'artigianato di servizio.

9. Interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) sono consentiti previa formazione di PUA ove si riscontrino situazioni di degrado urbano e abitativo o presenza di edifici incongrui all'ambito consolidato da trasferire in altro ambito o da destinare ad usi ammessi (fabbricati produttivi o simili) e si intenda intervenire su almeno tre immobili o tre lotti edilizi: in queste ipotesi con il PUA sarà possibile prevedere un incremento della Sc nella misura massima del 5%.

10. (AC) Parametri urbanistico-edilizi:

- a) Superficie fondiaria minima: Sf min. mq. 500;
- b) Superficie permeabile, (SP): minimo 30% della Sf. In caso di incremento della superficie permeabile SP del lotto oltre il minimo prescritto, è consentito un aumento della potenzialità edificatoria misurata in Sc, nella misura del 5 % per ogni 100 mq. in più di superficie permeabile (SP); oppure nel caso di adozione di sistemi di smaltimento delle acque piovane che non gravino sulle reti di drenaggio pubbliche (vedi successivi articoli) è consentito un aumento della potenzialità edificatoria, misurata in Sc, nella misura del 5 % .
- c) Sistemazione delle aree verdi pertinenziali: 1 albero/150 mq. di Sc e 3 arbusti/80 mq. di Sc.; in entrambi i casi sono sempre compresi eventuali esemplari esistenti.
- d) U.f. max = 0,60 mq Sc/mq di Sf;
- e) Tipo di intervento: diretto
- f) Altezza max (H) = Negli ambiti consolidati AC.1.e AC.2 l'altezza massima è di m.12,50; negli altri ambiti AC.3, AC.4 e AC.5 è di m. 10,50
- g) il numero di alloggi con Sc < mq. 50 non potrà essere superiore al 20% della Sc complessiva ammessa; nel caso di Sc complessivamente ammessa uguale o inferiore a mq. 250 è ammesso un solo alloggio di Sc < mq. 50

- h) Tipologie consentite: casa singola, casa abbinata, casa a schiera, palazzine.
- i) Indice di visuale libera VI: 0,5
- j) Parcheggi: vedi successivi articoli
- k) Distanze: vedi successivi articoli. (tra pareti finestrate min. m. 10,00)
- l) Rapporto di copertura, (Q): massimo 35% della Sf; il rispetto del parametro è richiesto esclusivamente nel caso di interventi di nuova costruzione (NC) anche conseguenti a demolizione, di ampliamento (AM) che prevedano modifiche planimetriche della sagoma dell'edificio. e di ristrutturazione edilizia (RE)

10.1 (AC.1a) Parametri urbanistico-edilizi:

- a) Superficie fondiaria minima: Sf min. mq. 500;
- b) Superficie permeabile, (SP): minimo 25% della Sf.
- c) Sistemazione delle aree verdi pertinenziali: 1 albero/150 mq. di Sc e 3 arbusti/80 mq. di Sc.; in entrambi i casi sono sempre compresi eventuali esemplari esistenti.
- d) U.f. max = 0,78 mq Sc/mq di Sf;
- e) Tipo di intervento: diretto o convenzionato
- f) Altezza max (H) = l'altezza massima è di m.12,50;
- g) il numero di alloggi con Sc < mq. 50 non potrà essere superiore al 20% della Sc complessiva ammessa; nel caso di Sc complessivamente ammessa uguale o inferiore a mq. 250 è ammesso un solo alloggio di Sc < mq. 50
- h) Tipologie consentite: edifici singoli, abbinati, a schiera e multipiano.
- i) Indice di visuale libera VI: 0,5
- j) Parcheggi: vedi successivi articoli
- k) Distanze: vedi successivi articoli. (tra pareti finestrate min. m. 10,00)
- l) Rapporto di copertura, (Q): massimo 43% della Sf; il rispetto del parametro è richiesto esclusivamente nel caso di interventi di nuova costruzione (NC) anche conseguenti a demolizione, di ampliamento (AM) che prevedano modifiche planimetriche della sagoma dell'edificio. e di ristrutturazione edilizia (RE)

11. Previo inserimento nel POC e intesa tra Amministrazione Comunale e le proprietà interessate è possibile prevedere trasferimenti dei diritti edificatori, anche parziali, generati in tale ambito, all'interno degli ambiti per nuovi insediamenti (AN), ambiti da riqualificare (AR) e ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento (APC.3 e APC.4), specie per la realizzazione di attrezzature di interesse collettivo, spazi a verde attrezzato, parcheggi pubblici. In tali ipotesi i diritti edificatori da trasferire saranno equiparati al raggiungimento dell'interesse pubblico da conseguire previa stipula di atto convenzionale o accordo coi privati.

12. Gli incrementi di Sc previsti ai precedenti commi 9, 10 e 11, sono cumulabili.

Art. 23 - Ambiti da riqualificare - (AR):

1. Sono definiti ambiti da riqualificare quegli ambiti costituiti dalle parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale; essi sono individuati dal PSC, che ne detta le norme generali di attuazione, rimandando al POC la disciplina di dettaglio (destinazioni d'uso indici edilizi, modalità d'intervento, dotazioni territoriali, contenuti fisio morfologico e assetto infrastrutturale).

2. Il presente articolo disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse sul patrimonio edilizio esistente, in assenza del POC o prima della sua approvazione, negli 'ambiti da riqualificare', di cui all'art. 40 del PSC. Tali trasformazioni si attuano tramite intervento edilizio diretto da parte dell'avente titolo.

3. Gli Ambiti da riqualificare si dividono in:

- AR.1 ambito del capoluogo di Concordia, a sud dell'ambito consolidato (AC), che si estende fino al previsto tracciato della Cispadana;

4. Interventi ammessi: in assenza del POC, dopo l'approvazione del POC ma prima dell'approvazione del PUA, sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia (RE), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), demolizione senza ricostruzione (D), recupero e risanamento delle aree libere (RSA), mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), arredo urbano e di servizio (AU)

5. Nelle fattispecie di cui al comma 4 gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia (RE), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C) e mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), possono avvenire solo a condizione che non si determini incremento di volume.

6. Negli ambiti di cui al precedente comma 3, al di fuori della programmazione del POC, non sono ammessi ampliamenti né cambi d'uso rispetto agli usi in atto all'epoca di adozione del PSC. Eventuali modifiche della destinazione d'uso possono avvenire ove non incidano sulle dotazioni territoriali esistenti.

7. Negli ambiti di cui al precedente comma 3, non è ammesso l'incremento di Sc, in quanto potenzialmente in contrasto con gli interventi di riqualificazione previsti nella scheda d'ambito del PSC.

8. Gli interventi di cui al precedente comma 5 possono avvenire solo ove siano garantiti il reperimento di tutte le dotazioni eventualmente prescritte ai successivi articoli di RUE.

9. Gli interventi di cui al precedente comma 5, fatta salva l'osservanza delle prescrizioni di cui ai commi 6, 7 e 8, sono ammessi anche dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso.

10. Usi ammessi: in generale è consentita la permanenza degli usi esistenti fino alla attuazione delle specifiche previsioni di POC, purché compatibili con gli usi urbani prevalentemente residenziali.

11. Parametri urbanistici edilizi: in caso di interventi di restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia (RE), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), occorre rispettare i seguenti parametri:

- a) Superficie permeabile (SP): in ogni intervento la quantità di superficie permeabile Sp del lotto esistente non deve essere diminuita, fatto salvo interventi minimi relativi alla percorribilità pedonale;
- b) Sistemazione delle Aree verdi pertinenziali: 1 albero/150 mq. di Sc e 2 arbusti/100 mq. di Sc.

12. Con il POC, salvo diversa scelta da motivare per specifiche finalità di interesse pubblico, la superficie permeabile da prevedere complessivamente negli ambiti AR o negli eventuali sub-ambiti che costituiscono stralci attuativi (come indicato dai POC), non può essere inferiore al 30% della ST.

13. In sede di POC il numero di alloggi con Sc < mq. 50, per ogni unità edilizia, non potrà essere superiore al 20% della Sc complessiva ammessa; nel caso di Sc complessivamente ammessa uguale o inferiore a mq. 250 è ammesso un solo alloggio di Sc < mq. 50.

Art. 24 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive esistenti - (APC.1 e APC.2):

1. Il presente articolo disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali che si attuano tramite intervento edilizio diretto, negli ambiti specializzati per attività produttive comunali esistenti (APC.1 e APC.2), così come individuati dal PSC e nel rispetto delle norme generali in esso contenute.

2. Usi ammessi:

- funzioni residenziali: residenza (R.1) nella misura max di mq. 150 di Sc ammessa per ogni attività industriale e artigianale manifatturiera (PM.1) o attività di deposito e stoccaggio di merci (PM.3) insediata; autorimesse (R.2);
- funzioni principali:
- funzioni produttive manifatturiere e assimilabili: opifici, attività industriale e artigianale manifatturiera (PM.1), depositi e stoccaggio merci (PM.3), attrezzature e impianti fissi di telefonia mobile (PM.4); con sola esclusione della mecatronica agricola (PM.2)
- altre funzioni ammesse:
 - funzioni ricettive: alberghi, pensioni e simili (S.1) e ostelli e strutture all'aperto (S.2)
 - funzioni terziarie commerciali e artigianali: attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi (TC.1), attività commerciali al dettaglio di maggiori dimensioni (TC.2), attività commerciali all'ingrosso (TC.3), centri commerciali d'attrazione di livello inferiore (TC.4), attività espositive (TC.5), artigianato di servizio e laboratori per arti e mestieri (TC.6) e magazzini e locali di deposito (TC.7);
 - funzioni terziarie direzionali: uffici e studi privati (TD.1), attività amministrative e direzionali (TD.2 e TD.3);
 - funzioni terziarie di servizio e sociali (TSS).

3. Le attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi (TC.1), ad esclusione degli esercizi di vicinato (TC.1.1), possono essere insediate nel rispetto anche della relativa disciplina per le attività commerciali al dettaglio in sede fissa, e i pubblici esercizi.

4. Negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti con presenza di funzioni non produttive (APC.2) sono ammesse esclusivamente le funzioni elencate al precedente comma 2 con divieto di insediamento delle seguenti attività:

- attività che comportino la presenza negli scarichi liquidi di metalli o altre sostanze non depurabili da impianti di depurazione di tipo biologico;
- attività ad alto rischio ai sensi del DPR n° 175/1988;
- attività che detengono o utilizzano gas tossici (R.D. n° 147/1937);

- attività che superino i valori limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore della classe IV - Aree ad intensa attività umana di cui al DPCM 14.11.1997.

Vengono altresì fatti salvi specifici e motivati provvedimenti più restrittivi e/o di divieto di esercizio dell'attività ai sensi degli artt. 216 e 217 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, approvato con R.D. n° 1265 del 27 luglio 1934.”

5. Negli ambiti APC.2, al fine di favorire la sostituzione delle funzioni residenziali esistenti con le funzioni produttive di cui al precedente comma 4, è ammesso un incremento di Sc pari al 5%

6. Eventuali attività insediate negli ambiti APC.2, in contrasto con quanto disposto al precedente comma 4, ove si trasferiscono all'interno di ambiti specializzati per attività produttive esistenti (APC.1) o in ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento (APC.3) o infine in ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento per la meccatronica agricola (APC.4) se ne sussistano i presupposti di cui all'art. 46 del PSC, possono usufruire di un incremento della potenzialità edificatoria, espressa in Sc, pari al 5% della potenzialità ammessa da ogni singolo ambito di nuovo insediamento.

7. Interventi ammessi: negli ambiti di cui al precedente comma 1, salvo diverse specifiche indicazioni, sono sempre ammessi, attraverso intervento edilizio diretto, i seguenti interventi: di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS) ivi comprendendo anche gli interventi di ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici, restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia (RE), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), nuova costruzione (NC), ampliamento (AM), demolizione senza ricostruzione (D), recupero e risanamento delle aree libere (RSA), mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), arredo urbano e di servizio (AU)

8. Parametri urbanistici edilizi:

- a) Sf minima: mq. 1000;
- b) U.f. max= 0,60 mq/mq;
- c) Altezza max (H) = mt 15,00;
- d) Rapporto di copertura $Q = Q$ esistente (in caso di interventi di recupero senza incremento della Q); $Q = 60\%$ della Sf (in caso di nuova costruzione NC o AM, anche a seguito di demolizione D);
- e) Superficie permeabile (SP) nel caso di interventi di nuova costruzione (NC) e ampliamento (AM) la quantità di superficie permeabile SP del lotto esistente non deve essere inferiore al 40% della Sf, con esclusione della Superficie Coperta (SQ);
- f) Sistemazione delle aree verdi pertinenziali: 1 albero/150 mq. di Sc e 2 arbusti/100 mq. di Sc, solo nel caso di interventi di nuova costruzione (NC) e ampliamento (AM); sono sempre compresi eventuali esemplari esistenti
- g) Tipo di intervento: diretto
- h) Indice di visuale libera: VI 0,5
- i) Parcheggi: come da successivi articoli di RUE

j) Distanze: come da successivi articoli di RUE (tra pareti finestrate min. m. 10,00)

Art. 25 - Ambiti per i nuovi insediamenti - (AN) (Territorio urbanizzabile):

1. Il presente articolo disciplina negli Ambiti per i nuovi insediamenti (AN), così come individuati dal PSC e nel rispetto delle norme generali in esso contenute, le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse sul patrimonio edilizio esistente, in assenza del POC, in corso di attuazione o prima della sua approvazione. Tali trasformazioni si attuano tramite intervento edilizio diretto.

2. Nel caso che in tali ambiti ricadano edifici sottoposti a vincolo conservativo si applica quanto previsto nel relativo articolo delle presenti norme.

3. Negli ambiti per nuovi insediamenti (AN) gli interventi si attuano previo inserimento nel POC e previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

4. Interventi ammessi: nelle aree comprese negli ambiti per i nuovi insediamenti (AN), in assenza del POC o prima della sua approvazione, prima dell'approvazione del PUA o in corso di attuazione, sono ammessi sul patrimonio edilizio esistente i seguenti interventi edilizi diretti: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia (RE), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), demolizione senza ricostruzione (D), recupero e risanamento delle aree libere (RSA), mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), arredo urbano e di servizio (AU)

5. Nelle fattispecie di cui al comma 4 gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia (RE), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C) e mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), possono avvenire solo a condizione che non si determini incremento di volume.

6. Gli interventi di cui al precedente comma 5 possono avvenire solo ove siano garantiti il reperimento di tutte le dotazioni eventualmente prescritte ai successivi articoli del presente RUE.

7. Gli interventi di cui al precedente comma 5, fatta salva l'osservanza delle prescrizioni di cui al comma 6, sono ammessi anche dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso.

8. Usi ammessi: in generale è consentita la permanenza degli usi esistenti fino alla attuazione delle specifiche previsioni di POC, purché compatibili con gli usi urbani prevalentemente residenziali.

9. Con il POC, salvo diversa scelta da motivare per specifiche finalità di interesse pubblico, la superficie permeabile da prevedere complessivamente negli ambiti per nuovi insediamenti (AN) o negli eventuali sub-ambiti che costituiscono stralci attuativi (come indicato dai POC), non può essere inferiore al 50% della ST.

10. In sede di POC il numero di alloggi con $Sc < mq. 50$, per ogni unità edilizia, non può

essere superiore al 20% della Sc complessiva ammessa; nel caso di Sc complessivamente uguale o inferiore a mq. 250 è ammesso un solo alloggio di Sc < mq. 50.

Art. 26 - Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento - (APC.3 e APC.4):

1. Il presente articolo disciplina negli Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento (APC.3 e APC.4), così come individuati dal PSC e nel rispetto delle norme generali in esso contenute, le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse sul patrimonio edilizio esistente, in assenza di stipula di accordo coi privati di cui all'art. 18 LR 20/2000, o del POC, oppure in corso di attuazione o prima della sua approvazione. Tali trasformazioni si attuano tramite intervento edilizio diretto.

2. Nel caso che in tali ambiti ricadano edifici sottoposti a vincolo conservativo si applica quanto previsto nel relativo articolo delle presenti norme.

3. Negli ambiti di cui al precedente comma 1 gli interventi si attuano previo inserimento nel POC oppure previa stipula di accordo coi privati di cui all'art. 18 LR 20/2000 e previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

4. Interventi ammessi: negli ambiti per i nuovi insediamenti (AN), in assenza del POC o prima della sua approvazione, prima dell'approvazione del PUA o in corso di attuazione, sono ammessi sul patrimonio edilizio esistente i seguenti interventi edilizi diretti: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia (RE), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), demolizione senza ricostruzione (D), recupero e risanamento delle aree libere (RSA), mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), arredo urbano e di servizio (AU)

5. Nelle fattispecie di cui al comma 4 gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia (RE), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C) e mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), possono avvenire solo a condizione che non si determini incremento di volume.

6. Gli interventi di cui al precedente comma 4 possono avvenire solo ove siano garantiti il reperimento di tutte le dotazioni eventualmente prescritte ai successivi articoli del presente RUE.

7. Gli interventi di cui al precedente comma 4, fatta salva l'osservanza delle prescrizioni di cui al comma 6, sono ammessi anche dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso.

8. Usi ammessi: in generale è consentita la permanenza degli usi esistenti fino alla attuazione delle specifiche previsioni di POC, purché compatibili con gli usi urbani prevalentemente artigianali/industriali.

9. Il POC o gli accordi coi privati ex art. 18 LR 20/2000 definiranno nel dettaglio le trasformazioni ammesse anche in coerenza con le disposizioni di cui al precedente art. 32 commi 2, 3, per quanto compatibili.

Art. 26 bis - Attività commerciali:

1. Attività commerciali del tipo medio grandi strutture di vendita al dettaglio (TC.2.1) sono ammesse solo ove specificatamente indicato dalla cartografia tavole 1 del RUE; con la sola eccezione per l'ambito da riqualificare di Concordia (AR.1) in cui una di tali strutture potrà essere prevista dal POC.

2. Attività commerciali del tipo medio piccole strutture di vendita (TC.1.2) sono ammesse solo nei seguenti casi:

- a) negli ambiti specializzati per attività produttive insediati (APC.1 e APC.2), sono ammesse solo due strutture medio piccole (alimentari, miste) di cui, una già esistente viene confermata, l'altra da insediare nei termini indicati dalla variante specifica al PRG n. 1/2007 così come evidenziate nella Tav. 1.4 del RUE;
- b) medio piccole strutture di vendita non alimentari (TC.1.2/n) sono ammesse in tutti gli ambiti del territorio urbanizzato e urbanizzabile;
- c) medio piccole strutture alimentari o miste, non sono ammesse negli ambiti del territorio urbanizzato e urbanizzabile, con la sola eccezione di cui alla precedente lettera a) presente comma.

3. Le prescrizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni specifiche degli ambiti.

Art. 27 - Norme e indirizzi per l'aspetto formale delle costruzioni nel territorio urbanizzato:

Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico

1. Per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, devono essere realizzati in modo coerente e uniforme.

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

3. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m 0,10, fino ad un'altezza da terra di m 6,00, e non superiori a m 1,20 ad altezze superiori.

4. Negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti aggetti:

- 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 m, misurata dal piano del marciapiede, o di m 4.50 sul piano stradale.

5. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici vincolati o tutelati dal PSC, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

Allineamenti

6. Negli interventi su patrimonio edilizio esistente, ai fini del miglioramento della efficienza energetica degli edifici, per quanto riguarda la determinazione delle distanze di cui all'art. 97 presente RUE, si applicano le disposizioni del successivo art. 89

7. I nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente e il Responsabile dello SUE, sentito il parere della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni formali, insediative, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

Cavedi, pozzi luce e chiostrine

8. Il fondo dei cavedi deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico, immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

Recinzioni

9. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

10. Le recinzioni su strada non devono superare i 3 m di altezza totale, e quelle in muro pieno non devono superare l'altezza di ml. 1.00 nelle curve o in zone di visibilità scarsa;

Spazi condominiali

11. Nei fabbricati con prevalente destinazione d'uso residenziale, dovranno essere previsti i seguenti spazi condominiali minimi (eventualmente anche accorpati in un unico locale):

- a) Fabbricati comprendenti più di 12 alloggi: 2,5 mq. per alloggio, destinati ad attività e/o servizi comuni (locale di almeno 14 mq).

12. Relativamente agli spazi esterni scoperti, dovrà essere riservata una quota non inferiore al 30% ad uso condominiale, opportunamente attrezzata anche a verde arredato.

Autorimesse

13. Le autorimesse chiuse pertinenziali devono di norma essere situate ai piani terreni o interrati all'edificio di cui sono pertinenza.

14. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale è ammessa solo attraverso soluzioni architettoniche integrate al contesto.

Passi carrai e uscite dalle autorimesse

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

16. 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.

17. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque.

18. Ai fini della determinazione delle caratteristiche delle rampe, 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".

19. Tra l'inizio della livelletta inclinata della rampa e il confine della carreggiata, o dell'eventuale marciapiede (se esistente o da realizzare), o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m 4,50, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita.

20. 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 pre-segnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.

21. I cancelli o altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno m 5, in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita: salvo le deroghe previste dal Codice della Strada. In caso di accessi agricoli l'arretramento stradale potrà essere maggiore e verrà stabilito insindacabilmente dalla Polizia Municipale in base ai mezzi agricoli che normalmente accedono al fondo.

22. Sentito il competente Comando Polizia Municipale è possibile ottenere una deroga in presenza di accesso su viabilità pubblica caratterizzata da ridotto traffico veicolare.

Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico (bocche di lupo)

23. 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.

24. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai.

25. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

Cassette per la posta e contatori

26. Tutti gli edifici di abitazione, industriali, artigianali, direzionali, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso di cassette per il recapito della corrispondenza, accessibili all'esterno.

27. I contatori per l'erogazione dei pubblici servizi (Elettrico, Gas, Acqua) devono essere dislocati in nicchie secondo le disposizioni impartite dai rispettivi enti erogatori.

28. L'installazione di cassette per la posta, citofoni e contatori in edifici appartenenti al Sistema insediativo storico, dovranno rispondere a criteri di salvaguardia delle caratteristiche storico-testimoniali degli edifici.

29. La presente norma è applicabile anche nel Territorio rurale.

CAPO 4 - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TERRITORIO RURALE

Art. 28 - Articolazione e individuazione degli ambiti

1. Con riferimento all'art. 49 del PSC, per le esigenze di corretto uso del suolo agricolo e di tutela delle risorse naturali nonché per finalità urbanistiche, il territorio rurale è suddiviso dal PSC nei seguenti Ambiti:

- **AVA** Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale (art. A-17 LR 20/2000);
- **ARP** Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. A-18 LR 20/2000);
- **APA** Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva (art. A-19 LR 20/2000);
- **AAP** Ambiti agricoli periurbani (art. A-20 LR 20/2000).

Art. 29 - Criteri generali per interventi nel territorio rurale

1. Per le definizioni di unità fondiaria agricola (o unità poderale agricola), centro aziendale agricolo, vedasi "RUE - Allegato 1 - Definizioni" art. 1.7

2. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico registrato e trascritto fra le parti interessate.

3. In generale l'area asservita ai nuovi fabbricati ed agli interventi che prevedono aumenti di superficie utile, determinata in rapporto agli specifici parametri di edificabilità, deve essere espressamente indicata nella richiesta del titolo abilitativi edilizio, anche ai fini dell'introduzione in mappa e delle verifiche previste dalle presenti norme.

4. Il rilascio del titolo edilizio abilitativo per la realizzazione di interventi di nuova costruzione (NC), ampliamento (AM), ristrutturazione con aumento di Sc e/o carico urbanistico (CU), funzionali all'attività agricola, è subordinato alla sottoscrizione di un atto convenzionale, stipulato tra il titolare del titolo abilitativo e l'A.C., trascritto a cura e spese dei richiedenti, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione, che non potrà essere ulteriormente computata ai fini edificatori, ed il vincolo decennale relativo alla destinazione d'uso agricolo dei fabbricati.

5. In generale gli interventi di nuova costruzione (NC), finalizzati alla creazione di un nuovo centro aziendale agricolo, sono subordinati alla approvazione di un Piano Urbanistico attuativo (PUA).

6. Nel caso di unità poderali agricole già dotate di un centro aziendale, eventuali interventi di nuova costruzione fuori dal perimetro del centro aziendale stesso o su terreni non di proprietà dell'azienda agricola richiedente, saranno subordinati alla approvazione di un PUA, ad eccezione dei fabbricati di servizio di dimensioni inferiori a mq. 250 di Sc.

7. Ubicazioni diverse per nuove costruzioni rispetto a quelle entro i perimetri del centro aziendale, potranno essere ammesse, previa formazione di PUA, solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione

tecnica.

8. Fanno eccezione i casi di interventi di nuova costruzione che devono essere necessariamente delocalizzati rispetto al centro aziendale agricolo, in ragione della presenza di vincoli restrittivi alla edificabilità per motivi conservativi e di tutela.

9. Le unità poderali agricole ed i frazionamenti che risultano dai titoli di proprietà, costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti Norme.

10. Nel caso di frazionamenti avvenuti dopo la data di adozione del RUE, ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici e della superficie minima di intervento, valgono le seguenti prescrizioni:

- quando viene a formarsi un'unità poderale residua dotata di edifici la cui consistenza supera la potenzialità edificatoria prevista dal RUE per l'azienda stessa, l'eccedenza di superficie costruita continuerà a far parte delle potenzialità edificatorie dei terreni frazionati;
- quando viene a formarsi un'unità poderale residua dotata di edifici ed avente una dimensione inferiore alla superficie minima di intervento richiesta per il tipo di edificio di cui trattasi, i relativi terreni, perdono ogni possibilità di applicazione dei parametri urbanistici, e diventano quindi a tutti gli effetti inedificabili.

11. Nelle prescrizioni di cui al comma precedente fanno eccezione i casi di frazionamento di terreni ed edifici che avvengano in conseguenza di espropriazione per cause di pubblica utilità, nei quali casi le norme relative alla superficie minima di intervento non si applicano.

12. Interventi di recupero su edifici esistenti che abbiano perso i requisiti di ruralità ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, ai fini della loro riconversione ad usi non agricoli nel rispetto della disciplina di RUE e PSC, comportano 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:

- nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
- 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 di cui al successivo comma; 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.

13. I limiti alle capacità edificatorie delle unità poderali agricole, di cui ai precedenti commi, sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente Conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura: la dimostrazione dell'avvenuta trascrizione dovrà essere allegata alla richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità o alla scheda tecnica descrittiva.

14. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei successivi articoli per le varie funzioni rurali, sono riferite all'unità fondiaria agricola e sono tra di esse cumulabili, salvo specifiche indicazioni contrarie, sulla medesima superficie di terreno asservito.

15. Esse devono essere sempre considerate comprensive della Sc di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.

16. Fa eccezione il caso di recupero edilizio ad usi agricoli di edifici sottoposti a vincolo conservativo esistenti alla data di adozione del presente RUE, secondo le modalità specifiche determinate in funzione del loro grado di interesse storico-culturale e testimoniale e della rispettiva categoria di intervento assegnata dalla pianificazione urbanistica. Nella fattispecie, la Sc recuperata all'interno della volumetria esistente di tali edifici non viene computata ai fini del calcolo delle potenzialità edificatorie.

17. Negli ambiti agricoli, ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo la data di adozione del RUE, ai fini dell'applicazione degli indici edificatori, è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.

18. Negli interventi di Nuova Costruzione e Ampliamento, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla individuazione planimetrica, su base catastale, del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati nuovi titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la Sc degli edifici già autorizzati.

19. L'asservimento dell'edificio o degli edifici di nuova realizzazione e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola, viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso atto convenzionale, come descritto nel precedente comma 4, corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici.

20. Il suddetto vincolo sarà riportato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, su apposita cartografia sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.

21. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in territorio rurale, alla domanda di titolo abilitativo deve essere allegata la documentazione che ricostruisca lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola e le modificazioni o gli interventi edilizi intercorsi. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altro eventuale documentazione ritenuta idonea) deve altresì illustrare la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la Su/Sc e la Sa legittimamente in essere.

22. Sono sempre fatti salvi su tutto il Territorio Rurale:

- a) i vincoli d'intervento relativi al Sistema Ambientale di cui al Titolo 2 del PSC ed a quello Insediativo Storico di cui al Titolo 3 del PSC, come riportati nelle norme e nella cartografia del PSC;
- b) le possibilità d'intervento ammesse sugli edifici di cui al precedente Titolo 2 Capo 2 del presente RUE (sistema insediativo storico);
- c) eventuali ulteriori indicazioni derivanti dalla localizzazione del patrimonio edilizio esistente in base all'ambito di appartenenza;

23. Gli altri interventi edilizi, generalmente ammessi sul territorio rurale, sono disciplinati dal presente RUE in funzione:

- del grado di tutela attribuito all'edificio, o al nucleo di appartenenza;
- del requisito soggettivo posseduto dal richiedente l'idoneo titolo edilizio abilitativo.

24. In particolare potranno essere consentite i seguenti interventi edilizi:

Edifici sottoposti a vincolo conservativo:

Gli interventi edilizi ammessi, oltre alla manutenzione ordinaria (MO) e manutenzione straordinaria (MS), sono quelli indicati nella precedente disciplina del RUE per il sistema insediativo storico ed in particolare: restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), ripristino tipologico (RT), mutamento di destinazione d'uso (CD), recupero e risanamento aree libere (RSA), arredo urbano e di servizio (AU); fatte sempre salve le ulteriori disposizioni del RUE in relazione ai specifici ambiti.

Edifici o immobili non sottoposti a vincolo conservativo:

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi compatibilmente con la presenza di tutele o vincoli paesaggistici, ambientali o di altro tipo

Art. 30 - Soggetti titolati ai provvedimenti abilitativi in territorio rurale

1. Nel territorio rurale sono riservati ai soggetti di seguito elencati, gli interventi di nuova costruzione delle abitazioni rurali (FR.1):

- coltivatore diretto (Cd);
- i soggetti, aventi la qualifica di Imprenditore agricolo professionale (IAP).

2. Nel caso di proprietario conduttore e di proprietario concedente, gli interventi si intendono finalizzati alle abitazioni dei lavoratori agricoli quando ciò è previsto da regolare contratto di lavoro, ai sensi di legge.

3. Agli altri soggetti non ricompresi nell'elenco di cui al comma 1, sono consentiti, nei limiti ammessi dalla normativa nei successivi articoli:

- tutti gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti negli Ambiti agricoli;
- tutti gli interventi di nuova costruzione (NC) ed ampliamento (AM) per usi agricoli, ad eccezione delle abitazioni rurali FR.1.

Art. 31 - Fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività e produzione agricola - (FR.1)

1. Nel territorio rurale non sono consentiti insediamenti residenziali di qualsiasi natura, con le seguenti eccezioni:

- edilizia abitativa esistente;
- recupero edilizio e cambio d'uso a fini abitativi di edifici esistenti, secondo le modalità previste dal presente Regolamento e negli ambiti ammessi dal PSC;
- interventi di nuova edificazione ad uso abitativo, connessi all'attività agricola, di cui ai commi seguenti del presente articolo, con l'esclusione degli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale (AVA) e secondo le modalità disciplinate al punto successivo.

2. Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP), ad alta vocazione produttiva (APA) e negli ambiti agricoli periurbani (AAP) la realizzazione di nuovi edifici (NC) ad uso residenziale funzionali ai soggetti definiti all'art. 30 comma 1 del presente RUE, è ammessa tramite intervento edilizio diretto, o previa approvazione di PUA nei casi in cui è prescritto, alle seguenti condizioni:

- qualora le esigenze abitative connesse all'attività aziendale non siano soddisfacenti attraverso gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente;
- qualora l'intervento rientri in un programma di sviluppo dell'azienda agricola, finalizzato a favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda, con trasformazione e ammodernamento delle sedi operative, comprese quelle abitative.

3. Nel caso di interventi di nuova edificazione (NC), ampliamento (AM) e recupero edilizio di edifici esistenti (RE, RE/C conservativa, RRC, RS e CD), funzionali all'attività agricola, con esclusione del riuso di edifici sottoposti a vincoli conservativi, si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi:

- a) è richiesta la seguente Superficie fondiaria agricola minima (SFa):
 - 3 Ha. negli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva (APA) e negli ambiti agricoli periurbani (AAP);
 - 5 Ha. negli ambiti ARP.
- b) Tali quantità si possono ridurre, per le aziende ad ordinamento intensivo documentato, previa formazione e approvazione di PUA.
- c) Sc massima: mq. 200, incrementabile in proporzione all'ampiezza della Superficie fondiaria agricola (SFa), nel rapporto di 10 mq. di Sc per ogni Ha eccedente il minimo di Sfa, fino ad un massimo di mq. 350 di Sc
- d) numero massimo di alloggi rurali: n. 3 per ogni azienda;
- e) gli alloggi rurali devono esser tutti concentrati in un unico edificio, con le sole eccezioni di alloggi ottenuti tramite interventi di recupero di edifici esistenti;
- f) numero massimo di livelli fuori terra: 2 piani abitabili
- g) altezza massima: m. 8,00
- h) distanza minima dai confini d'ambito: m. 5,00
- i) distanza minima dai confini di proprietà: m. 5,00
- j) distanza minima da fabbricati: in applicazione del criterio di visuale libera con min. m. 10,00 tra pareti finestrate prospicienti;
- k) distanza minima dalle strade esistenti o di progetto: secondo le disposizioni del D.Lgs. 285/92 e del DPR 495/92 e l'art. 60 di PSC
- l) visuale libera VI: 0,5

4. Nel caso di recupero di edifici sottoposti a vincolo conservativo di cui all'art. 17 commi 1 e 2, valgono le limitazioni di cui alla disciplina del RUE per il Sistema Insediativo Storico.

5. Omissis

6. L'attuazione degli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, comporta per le unità poderali cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i limiti a nuove edificazioni indicati al comma 12 e 13 dell'art. 29 del presente Regolamento, anche nel caso in cui tali edifici siano sottoposti a vincoli conservativi e

classificati dal RUE come elementi del sistema insediativo storico (ES).

7. Negli ambiti del Territorio Rurale, all'interno del perimetro dell'area di pertinenza degli edifici, è ammessa la costruzione di attrezzature fisse per il tempo libero quali: campo da tennis, piscina, campo bocce, ecc., a condizione che siano ad esclusivo servizio degli edifici residenziali rurali.

8. Tali attrezzature potranno essere realizzate solo in prossimità degli edifici, con minime opere di trasformazione dell'ambiente preesistente, ed opportunamente schermate da alberature.

9. Non sarà consentita la costruzione di più di due attrezzature per ogni tipo.

10. Dette attrezzature potranno essere costruite a cielo aperto o all'interno di fabbricati esistenti alla data d'adozione del presente RUE.

11. Gli eventuali locali di servizio, quali spogliatoi, servizi igienici, ecc., dovranno essere collocati all'interno degli edifici esistenti alla data d'adozione del presente RUE.

12. Non sarà consentita la trasformazione di dette opere in attrezzature ad uso pubblico o circoli privati, salvo apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.

Art. 32 - Fabbricati di servizio connessi all'attività e produzione agricola - (FR.2):

1. Gli interventi di nuova costruzione (NC) e ampliamento (AM) si attuano per intervento edilizio diretto, salvo i casi di cui al comma 4.

2. Sono ammessi interventi di nuova costruzione (NC) e ampliamento (AM) in tutti gli ambiti del territorio rurale, con la sola eccezione degli ambiti agricoli di valore naturale e paesaggistico (AVA).

3. Si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi:

- a) Superficie fondiaria agricola minima (SFa): mq. 5000; tale limite non sussiste per le proprietà formate con appoderamento precedente la data di adozione del presente RUE
- b) Sc massima: mq. 250, incrementabile in proporzione all'ampiezza della Superficie fondiaria agricola (SFa), nel rapporto di 150 mq. di Sc per ogni Ha eccedente il minimo di Sfa
- c) Sc massima del singolo edificio: mq. 1000
- d) altezza massima: m. 8,00
- e) distanza minima dal perimetro di Territorio urbanizzato e urbanizzabile: m. 10,00
- f) distanza minima dai confini di proprietà: m. 10,00
- g) distanza minima dalle case di abitazione di qualunque tipo: m. 10,00;
- h) distanza minima da altri fabbricati non abitativi: in applicazione del criterio di visuale libera con min. m. 5,00;
- i) distanza minima dalle strade esistenti o di progetto: secondo le disposizioni del D.Lgs. 285/92 e del DPR 495/92 e l'art. 60 di PSC
- j) visuale libera VI: 0,5

4. Tramite PUA è possibile, qualora il particolare tipo di attività prevista o di conduzione in atto lo richieda in relazione alle esigenze colturali o di allevamento:

- derogare dai limiti minimi di Sfa ;
- superare la Sc massima ammessa;
- superare la Sc massima ammessa del singolo edificio;
- derogare dalle distanze minime da altri fabbricati non abitativi.; e derogare dalle distanze minime dai confini di proprietà e dal perimetro di TU e TUZ fino al minimo di m. 5,00

Art. 33 - Fabbricati per gli allevamenti zootecnici di tipo aziendale/interaziendale

1. Il presente articolo disciplina tutti i tipi di allevamenti zootecnici di tipo non intensivo come definiti all'Allegato 1 del RUE.

2. Sono esclusi dalle disposizioni del presente articolo le attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda.

3. Di norma l'intervento edilizio si attua direttamente salvo i casi di cui al comma 4.

4. E' sempre prescritta preventiva approvazione di un PUA:

- qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, ma nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista;
- qualora si intendano superare i parametri edilizi di cui ai commi seguenti.

5. 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 (piano di spandimento dei liquami).

6. Sono ammessi interventi di tipo nuova costruzione (NC) o ampliamento (AM) esclusivamente negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP) e negli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva (APA).

7. Gli interventi edilizi di recupero riguardanti allevamenti esistenti sono ammissibili in tutti gli ambiti del territorio rurale a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, sentiti ARPA e AUSL, e nel rispetto delle disposizioni normative e legislative sovraordinate vigenti.

8. I parametri urbanistici edilizi, con particolare riguardo alle quantità edificatorie, riportate successivamente, suddivise per allevamenti bovini e allevamenti di altri animali, non sono cumulabili fra loro sulla medesima superficie fondiaria agricola, né cumulabili con le previsioni insediative riguardanti allevamenti intensivi di cui al successivo art. 34.

9. Per gli allevamenti aziendali bovini (FR.3) si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi:

- SFa minima: 3 Ha;
- Sc:
 - 1000 mq relativamente al 1° Ha;
 - 500 mq/Ha per gli Ha dal 2° al 3° per ogni ettaro;

100 mq/Ha per gli Ha dal 4° in poi, per ogni ettaro;

- H massima = 8,00 m.
- distanza minima dai confini di proprietà: m. 20
- distanza minima dalle case di abitazione: m. 10,00
- distanza minima dal perimetro di territorio urbanizzato e urbanizzabile: m. 100
- distanza minima dalle strade esistenti o di progetto: secondo le disposizioni del D.Lgs. 285/92 e del DPR 495/92 e l'art. 60 di PSC

10. Per gli allevamenti aziendali ed interaziendali per zootecnia minore e per suini (FR.4, FR.5 e FR.6) si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi:

- SFa minima: 10 Ha;
- Sc:
 - 80 mq/Ha per gli Ha dal 1° al 5° compresi per ogni ettaro;
 - 60 mq/Ha per gli Ha dal 6° in poi° per ogni ettaro;
 - massima ammessa per ogni unità poderale mq. 1000
- H massima = 8,00 m.
- distanza minima dai confini di proprietà: m. 20
- distanza minima dalle case di abitazione: m. 10,00
- distanza minima dal perimetro di territorio urbanizzato e urbanizzabile: m. 100
- distanza minima dalle strade esistenti o di progetto: secondo le disposizioni del D.Lgs. 285/92 e del DPR 495/92 e l'art. 60 di PSC

11. Per i maneggi (FR.16) per l'addestramento, il ricovero e l'utilizzo nelle varie forme dei cavalli, compreso strutture per l'insegnamento dell'equitazione e i servizi connessi; si applicano gli stessi parametri edilizi urbanistici di cui al precedente comma 10 con unica eccezione per:

- SFa minima: 5 Ha;
- Sc:
 - 100mq/Ha fino al 5° Ha, per ogni ettaro;
 - 70mq/Ha dal 6° Ha in poi, per ogni ettaro, con massimo di mq. 2000 per ogni unità poderale
- H massima = 12,00 m

12. Gli interventi edilizi riguardanti allevamenti esistenti non rispettanti le distanze minime di cui sopra sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, sentiti ARPA e AUSL e nel rispetto delle disposizioni normative e legislative sovraordinate vigenti.

13. Tramite PUA è possibile qualora il particolare tipo di attività prevista o di conduzione in atto lo richieda in relazione alle esigenze colturali o di allevamento:

- derogare dai limiti minimi di SFa;
- superare la Sc massima ammessa;
- derogare dalle distanze minime dai confini di proprietà e dal perimetro di TU e TUZ fino al limite di m. 5,00 per la distanza dai confini di proprietà. e di m. 50 dal perimetro di TU e TUZ

Art. 34 - Fabbricati per gli allevamenti zootecnici di tipo produttivo/intensivo

1. Il presente articolo disciplina tutti i tipi di allevamenti zootecnici di tipo intensivo.
2. Gli allevamenti intensivi sono classificati sulla base della capacità di produzione aziendale del fabbisogno alimentare animale, di norma inferiore al 25% del complessivo. Tale condizione sarà rilevabile da specifica relazione agronomica che accompagnerà la richiesta di PUA.
3. L'attuazione degli interventi edilizi è di norma consentita esclusivamente previa approvazione di un PUA.
4. La richiesta successiva di titolo abilitativo deve essere accompagnata dalla documentazione sul rispetto della legislazione vigente e dei regolamenti vigenti in materia di smaltimento delle deiezioni animali (piano di spandimento zootecnico).
5. Sono ammessi interventi di nuova costruzione (NC) o di ampliamento AM esclusivamente negli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva (APA) e negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP).
6. Sugli allevamenti esistenti, in qualsiasi ambito del territorio rurale ricadano, sono ammessi tutti gli interventi, a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, sentiti ARPA e AUSL.
7. I parametri urbanistici edilizi, con particolare riguardo alle quantità edificatorie, riportate successivamente, suddivise per allevamenti bovini e allevamenti di altri animali, non sono cumulabili fra loro sulla medesima superficie fondiaria agricola, né cumulabili con le previsioni insediative riguardanti allevamenti aziendali ed interaziendali di cui al precedente art. 33.
8. Per gli allevamenti intensivi di qualsiasi tipo (FR.7, FR.8, FR.9 ad eccezione di quelli ittici) si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi:
 - SFa minima: 5 Ha;
 - Sc:
 - 1000 mq relativamente al 1° Ha;
 - 500 mq/Ha per gli Ha dal 2° al 3°, per ogni ettaro;
 - 100 mq/Ha per gli Ha dal 4° in poi, per ogni ettaro;
 - H massima = 8,00 m.
 - distanza minima dai confini di proprietà: m. 20
 - distanza minima dalle case di abitazione: m. 10,00
 - distanza minima dal perimetro di territorio urbanizzato e urbanizzabile: m. 100
 - distanza minima dalle strade esistenti o di progetto: secondo le disposizioni del D.Lgs. 285/92 e del DPR 495/92 e l'art. 60 di PSC
9. Gli interventi edilizi riguardanti allevamenti intensivi esistenti non rispettanti le distanze minime di cui sopra sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, sentiti ARPA e AUSL, e nel rispetto delle disposizioni normative e legislative sovraordinate vigenti.

Art. 35 - Interventi relativi ad impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici - (FR.10)

1. In relazione alle attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici, sono previsti in via ordinaria esclusivamente interventi di recupero (oltre che di demolizione) sugli immobili esistenti, nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti non configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere.

2. E' fatta eccezione alle prescrizioni del comma 1 per i soli caseifici, per i quali si applicano i seguenti parametri:

- SFa minima: 10 Ha. o appoderamento in atto alla data di adozione del RUE;
- Sc: 0,3 mq/mq.
- Hmax: m. 8,00
- VI: 1
- distanza minima dai confini di proprietà: m. 20
- distanza minima dalle case di abitazione: m. 10
- distanza minima dal perimetro di territorio urbanizzato e urbanizzabile: m. 100
- distanza minima dalle strade esistenti o di progetto: secondo le disposizioni del D.Lgs. 285/92 e del DPR 495/92 e l'art. 60 di PSC
- Gli interventi edilizi riguardanti edifici esistenti che non rispettano le distanze minime di cui sopra, sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, sentiti ARPA e AUSL e nel rispetto delle disposizioni normative e legislative sovraordinate vigenti.

3. Al di fuori delle fattispecie di cui al precedente comma 2 quindi nelle sole ipotesi del comma 1, interventi di Nuova Costruzione (NC) e Ampliamento (AM) possono essere ammessi solo previo inserimento nel POC, che indicherà i parametri edilizi e urbanistici e i requisiti da rispettare, sulla base delle condizioni definite dal PSC.

Art. 36 - Interventi per la realizzazione di serre fisse - (FR.11)

1. La presente norma disciplina esclusivamente la realizzazione di strutture dotate di un carattere permanente.

2. Pertanto non rientrano nelle disposizioni del presente articolo le serre a carattere stagionale realizzate in materiale leggero, prive di ancoraggio permanente al suolo e che prevedono la coltivazione diretta al suolo, le quali rientrano nella pratica della ordinaria utilizzazione del suolo agricolo.

3. L'attuazione delle opere e trasformazioni è prevista per intervento edilizio diretto.

4. Sono ammessi interventi di nuova costruzione (NC) o ampliamento (AM) in tutti gli ambiti del territorio rurale con la sola eccezione degli ambiti agricoli di valore naturale e ambientale (AVA).

5. Si applicano i seguenti parametri urbanistici edilizi:

- Sfa minima = mq. 5.000

- Sc massima: mq. 1000/5000 mq. di Sfa
- H massima = 6,00 mt.
- Distanza minima dal perimetro di territorio urbanizzato e urbanizzabile: m.10,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà (D1): m. 5,00;
- Distanza minima dai fabbricati (D3): m.10,00; la distanza potrà essere ridotta a mt. 6,00 nel caso in cui prospettino edifici non destinati alla residenza.

6. Tramite PUA è possibile qualora il particolare tipo di attività prevista o di conduzione in atto lo richieda in relazione alle esigenze colturali o di allevamento:

- derogare dai limiti minimi di SFa;
- superare la Sc massima ammessa;

Art. 37 - Infrastrutture del territorio

1. Non sono prescritti particolari parametri urbanistico-edilizi, ma si realizzano secondo le norme specifiche degli organi ed enti competenti.

Art. 38 - Interventi relativi a manufatti per l'accumulo di liquami espandimento agronomico dei liquami - (FR.12)

1. I parametri, i criteri e le tecniche specifiche previsti per la realizzazione dei laghi di accumulo sono stabiliti da specifiche disposizioni regionali e provinciali che regolamentano lo spandimento agronomico dei liquami per le varie zone agricole del territorio comunale. E' in ogni caso sempre necessario il prescritto titolo abilitativo

Art. 39 - Interventi relativi ad allevamenti ittici ad uso produttivo - (FR.9)

1. Ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistico-edilizi relativi ad eventuali altri usi agricoli afferenti alla azienda agricola nella quale esiste o è previsto l'allevamento ittico, la superficie fondiaria di pertinenza si assume pari al triplo della superficie effettiva degli invasi destinati all'allevamento stesso.

2. Tale uso è preferibilmente da limitarsi a invasi già esistenti (comprendendovi comunque la possibilità di potenziamento), ovvero a invasi derivanti da progetti di risistemazione di aree estrattive (ripristino ambientale di cave già coltivate) ovvero da progetti di riassetto idraulico e paesistico delle golene fluviali, come definiti dal PSC e POC.

3. La realizzazione di nuovi allevamenti così come il potenziamento di quelli esistenti dovrà rispettare le norme vigenti in materia (specie per quanto concerne la tutela ambientale) e i seguenti parametri con la precisazione che per la costruzione degli invasi non trovano applicazione i limiti di Sc e H massima:

- SFa minima: 1 Ha;
- Sc: 80 mq/Ha per gli Ha dal 1° al 5° compresi, per ogni ettaro;
60 mq/Ha per gli Ha dal 6° in poi, per ogni ettaro;
massima ammessa per ogni unità poderale mq. 1000
- H massima = 8,00 m.
- distanza minima dai confini di proprietà: m. 20

- distanza minima dalle case di abitazione: m. 10,00
- distanza minima dal perimetro di territorio urbanizzato e urbanizzabile: m. 100
- distanza minima dalle strade esistenti o di progetto: secondo le disposizioni del D.Lgs. 285/92 e del DPR 495/92 e l'art. 60 di PSC

4. Gli interventi edilizi riguardanti strutture e impianti esistenti che non rispettano le distanze minime di cui sopra, sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, sentiti ARPA e AUSL, e nel rispetto delle disposizioni normative e legislative sovraordinate vigenti.

5. Tramite PUA è possibile, qualora il particolare tipo di attività prevista o di conduzione in atto lo richieda in relazione alle esigenze di allevamento:

- derogare dai limiti minimi di SFa;
- superare la Sc massima ammessa;
- derogare dalle distanze minime dai confini di proprietà fino al limite di m. 5,00, e dal perimetro di territorio urbanizzato e urbanizzabile fino al limite di m. 50.

Art. 40 - Altre attività di trasformazione del suolo a fini agricoli

1. Non sono prescritti particolari parametri urbanistico-edilizi, ma si realizzano secondo le norme vigenti in relazione alla specifica attività emanate degli organi competenti.

Art. 41 - Interventi relativi ad attività di agriturismo - (FR.15)

1. Per l'uso agriturismo sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di recupero degli immobili esistenti ed interventi di cambio d'uso (CD) di immobili esistenti, in conformità alla disciplina in materia vigente sia a livello nazionale che regionale.

2. E' prescritto prioritariamente il riutilizzo di edifici aventi valore storico, culturale, tipologico e testimoniale, sottoposti a vincolo conservativo, appositamente individuati nella cartografia allegata al PSC e al RUE

3. Si applicano i parametri e le disposizioni della legislazione regionale.

Art. 41bis - Attività sportive, ricreative e per il tempo libero - (TSS.7)

1. Ai sensi dell'art. 51 comma 2 e art. 53 delle Norme del PSC, negli ambiti agricoli periurbani (AAP) e negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP), sono ammesse attività sportive, ricreative per il tempo libero (TSS.7), anche integrative del reddito agricolo, nei termini e modi di seguito specificati.

2. L'insediamento di tali attività dovrà sempre avvenire previa stipula di convenzione per atto pubblico tra Comune e soggetti interessati, con la quale definire tempi, modalità, assetti colturali, opere per la sostenibilità ambientale degli interventi in termini infrastrutturali, di dotazioni territoriali e di mitigazione e/o compensazione degli impatti sul territorio.

3. Con la convenzione di cui al precedente comma 2 dovranno definirsi nel dettaglio gli

assetti urbanistici e planivolumetrici dell'intervento oltre ai parametri urbanistici ed edilizi delle opere da eseguire, nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) l'inserimento di attività sportive e ricreative dovrà avvenire prioritariamente attraverso il recupero degli edifici esistenti; nuove costruzioni possono essere ammesse solo ove si dimostri l'impossibilità tecnica e agronomica all'impiego degli edifici esistenti.
- b) deve perseguirsi il minimo impatto sul territorio ricorrendo a soluzioni architettoniche e urbanistiche capaci di favorire un adeguato e corretto inserimento nell'ambiente agricolo, adottando ogni possibile accorgimento tendente alla mitigazione e/o compensazione degli impatti visivi e paesaggistici;
- c) ogni intervento, specie se di nuova costruzione dovrà essere corredato da idoneo studio, reso anche in forma sintetica, capace di verificare attentamente gli eventuali impatti significativi sull'ambiente, con riguardo al suolo, all'acqua, all'aria, al clima, alla fauna, alla flora, al patrimonio culturale, alle attività agricole e antropiche e alle interazioni tra i suddetti fattori;
- d) lo studio di cui alla precedente lettera c) dovrà altresì valutare in particolare le ricadute che l'insediamento di dette attività possono avere sull'accessibilità, sulle infrastrutture per l'urbanizzazione, prevedendo di conseguenza gli interventi necessari al loro potenziamento in relazione ai flussi ipotizzati di utenti e visitatori e individuando gli spazi di sosta che non potranno essere inferiori ai minimi disposti ai successivi articoli 70 e 73 per le attività sportive e ricreative (TSS.7);
- e) parametri edilizi: Sfa min. 1 Ha; Sc max mq. 250 incrementabile di mq.50 ogni Ha eccedente il min. di Sfa; Sc massima del singolo edificio, altezza max, distanze e visuale libera: si adottano gli stessi parametri di cui al comma 3 precedente art. 32 (fabbricati di servizio); si applicano altresì le disposizioni di cui al comma 4 precedente art. 32
- f) la superficie destinata alle aree utilizzate per attività sportive e ricreative (aree scoperte e superficie coperta Q dei fabbricati) non potrà mai in ogni caso essere superiore ad 1/4 della Sfa destinata alle preminenti funzioni agricole.

4. Con riguardo alle attività sportive e ricreative che si prestano anche per funzioni o finalità di interesse pubblico (iniziative gestite da enti pubblici, protezione civile, ecc.), possono essere realizzate strutture con tecniche costruttive e materiali anche non rispondenti ai criteri di cui al precedente comma 3 lettera b), purché si prevedano possibilmente opere compensative a rafforzamento dei valori paesaggistici esistenti.

5. Negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP) le attività sportive e ricreative (TSS.7) sono ammesse esclusivamente nelle aree in cui sussistono limitazioni all'utilizzo agricolo dei suoli (aree morfologicamente depresse, con vincoli e tutele, ecc.) come individuate dalla cartografia di PSC Tav. 2, di Quadro Conoscitivo Tav. QC2 e QC3 e più in particolare dalle Tav. 1 di RUE.

Art. 42 - Contenuti e finalità del Piano Urbanistico Attuativo nel Territorio rurale (PUA)

1. I limiti di edificabilità e gli altri parametri urbanistico-edilizi stabiliti dai precedenti articoli, possono essere superati, in seguito all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), nei termini indicati dagli stessi precedenti articoli.

2. Gli interventi edilizi previsti dal PUA, dopo l'approvazione del piano stesso, sono comunque

sottoposti alla procedura per l'ottenimento di idoneo titolo abilitativo.

3. Il PUA è pertanto obbligatoriamente richiesto nei seguenti casi:

- per le aziende agricole che intendano usufruire delle provvidenze previste dalla Legge in attuazione delle direttive Comunitarie per la riforma della agricoltura (esempio: Piano di investimento aziendale PIA, in adesione al Piano di Sviluppo Rurale);
- per le aziende agricole che, per documentate esigenze produttive, intendano richiedere idoneo titolo abilitativo per opere eccedenti i limiti previsti dalle norme del presente RUE, nei termini indicati dai precedenti articoli;
- nei casi specificatamente indicati dagli articoli precedenti.

4. Nei casi in cui il PUA venga presentato al fine di realizzare interventi edilizi, la sua validità, ai sensi della vigente normativa urbanistica, non potrà avere durata superiore a 10 (dieci) anni.

5. Per tale durata il Piano è vincolante per l'azienda e questa non potrà richiedere titoli edilizi abilitativi se non in conformità a quanto previsto nel Piano approvato.

6. Entro tale termine dovranno essere realizzati tutti gli interventi edilizi previsti dal PUA.

7. Decorso il termine di validità del Piano, questo perde ogni efficacia per le parti non realizzate e qualunque richiesta di ulteriore titolo edilizio abilitativo in esso prevista, è subordinata alla approvazione di un nuovo PUA ove si rientri nelle fattispecie di cui al precedente comma 3.

Art. 43 - Usi connessi alle attività agricole

1. Gli usi agricoli generalmente consentiti negli Ambiti rurali sono i seguenti:

- (FR.1) Abitazioni e residenza rurale
- (FR.2) Locali di servizio rustico aziendali e interaziendali
- (FR.3) Allevamento zootecnico aziendale per bovini
- (FR.4) Allevamento zootecnico aziendale per zootecnia minore
- (FR.5) Allevamento suinicolo per autoconsumo
- (FR.6) Allevamento suinicolo aziendale
- (FR.7) Allevamento intensivo bovino
- (FR.8) Allevamento intensivo suino
- (FR.9) Allevamento intensivo di zootecnia minore
- (FR.10) Impianti aziendali di conservazione e trasformazione prodotti agricoli
- (FR.11) Serre intensive
- (FR.12) Lagoni, impianti di depurazione reflui zootecnici
- (FR.13) Spacci e punti vendita
- (FR.14) Strutture a servizio della meccanizzazione agricola
- (FR.15) Strutture agrituristiche
- (FR.16) Maneggi per equitazione

2. La possibilità di effettuare interventi di mutamento della destinazione d'uso (CD), connessa o meno con opere edilizie soggiace ai seguenti condizionamenti:

- a) ai vincoli relativi al Sistema Ambientale di cui al Titolo 2 e a quello Insediativo Storico di cui Titolo 3 Capo 3.1, come riportati nelle norme e nella cartografia del PSC;
- b) agli usi ammessi in relazione agli edifici con le caratteristiche di cui al sistema insediativo storico del presente RUE;
- c) alle eventuali ulteriori indicazioni derivanti dalla localizzazione del patrimonio edilizio esistente in base all'ambito di appartenenza.

3. Gli usi agricoli, generalmente ammessi sul territorio rurale, sono disciplinati inoltre dal presente RUE, in funzione:

- a) del grado di tutela attribuito all'edificio, o al nucleo di appartenenza;
- b) in funzione del requisito soggettivo posseduto dal richiedente il titolo edilizio abilitativo;
- c) della tipologia funzionale originaria dell'edificio.

4. Al fine di determinare la **funzione originaria** dell'edificio, si assumono i seguenti criteri:

- lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico e funzionale è quello esistente alla data di adozione del PSC;
- il riconoscimento dell'edificio sulla base di una indagine diretta ad individuare la tipologia edilizia di appartenenza.

5. Nel caso di accertata preesistenza nell'edificio di una funzione originaria abitativa anche parziale, viene attribuita convenzionalmente ad esso, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, la "Funzione originaria abitativa".

6. Nelle nuove costruzioni, sia a destinazione residenziale che di servizio all'azienda agricola, è necessario rispettare le caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici originali esistenti in ambito agricolo, al fine di salvaguardare la tipologia edilizia ben codificata e di facile lettura della nostra zona. Evitare sempre l'imitazione di stili derivanti da culture diverse, in quanto il fabbricato di nuova costruzione deve integrarsi con l'ambiente circostante ed interagire con esso.

Nel caso di ampliamenti di immobili esistenti, andranno sempre salvaguardati i particolari architettonici che concorrono a definire il tipo edilizio, evitando di stravolgere le forme, posizioni, partiture ed aspetto in generale. Specie nella tipologia ad elementi congiunti, è fondamentale il rapporto volumetrico fra abitazione e servizi; sono quindi da evitare ampliamenti che vadano a modificare questo rapporto stravolgendo l'aspetto e la proporzione originale.

Nel caso di capannoni prefabbricati, la struttura dovrà essere realizzata a falde con pendenza del 30 %, con l'impiego di materiali di copertura di colore simile al cotto. Saranno da evitare i tamponamenti perimetrali a "scatola", posizionando i pannelli o le pareti di tamponamento in asse ai pilastri, affinché risulti evidente il sistema colonnato e la sua partizione.

Particolare cura andrà posta all'ubicazione dei nuovi edifici in rapporto con la dimensione e conformazione della corte, definita da eventuali edifici rurali di origine storica e della loro tipologia. Nel caso di edificazione di ampi complessi rurali e zootecnici, che non possono essere interpretati come logica crescita del complesso edilizio storico, la loro ubicazione sarà studiata in modo da non compromettere la lettura del complesso originale, distaccatolo da esso e mascherandolo ad esempio con cortine alberate.

Art. 44 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente **non sottoposto a vincoli conservativi e da destinare** **ad usi non connessi all'attività agricola**

1. La presente norma disciplina le trasformazioni edilizie del patrimonio edilizio esistente non sottoposto a vincoli conservativi e ricompreso all'interno degli Territorio rurale, finalizzate ad

usi non connessi all'esercizio dell'attività agricola.

2. Il patrimonio edilizio esistente non connesso all'esercizio dell'attività agricola, è quello che ha perso i requisiti di ruralità, non più adibito ad usi direttamente e stabilmente connessi all'attività agricola, e accatastato ai sensi della L.n°133/94, o già autorizzato per altre legittime destinazioni d'uso non agricole.

3. Si applicano le disposizioni dell'art. 54 del PSC.

4. Il recupero del patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del PSC, non sottoposto a vincoli conservativi, non più funzionale all'esercizio dell'attività agricola e privo quindi del requisito di ruralità come definito dalla legislazione vigente, da destinare a funzioni non agricole, è ammesso unicamente nei seguenti casi:

- a) all'interno delle aree perimetrate nella cartografia di RUE quali *“parti del territorio rurale che ammettono incrementi del carico insediativo”*;
- b) negli ambiti agricoli periurbani (AAP) di cui agli articoli 28 e 49 del presente RUE e all'art.53 del PSC;
- c) sono sempre fatti salvi per funzioni non agricole, gli edifici civili in territorio rurale (TR), come tali già censiti al catasto fabbricati alla data di adozione del PSC e quelli ad originaria tipologia abitativa (vedi art. 54 comma 4 PSC)

5. Gli interventi edilizi ammessi in base alle disposizioni del presente RUE devono rispettare anche le seguenti prescrizioni:

- a) vincoli d'intervento relativi al Sistema Ambientale di cui al Titolo 2 a quello Insediativi Storico di cui al Titolo 3 Capo 3.1, come riportati nelle norme e nella cartografia del PSC;
- b) eventuali ulteriori indicazioni derivanti dalla localizzazione del patrimonio edilizio esistente negli ambiti rurali.
- c) condizionamenti e limitazioni derivanti dalla tipologia originaria dell'edificio

6. Premesso che è sempre ammessa la realizzazione di pertinenze come definita all'Allegato 1 del RUE art. 1.1.e), gli interventi edilizi ammessi sono pertanto così articolati:

6.1) Edifici con tipologia originaria abitativa:

6.1.1. Su tali edifici sono consentiti generalmente gli interventi di tipo manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione (D), mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), recupero e risanamento delle aree libere (RSA), arredo urbano o di servizio (AU)

6.1.2. Sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con lo specifico ambito agricolo entro cui ricadano, secondo le disposizioni dei successivi articoli.

6.1.3. L'utilizzo per funzioni non agricole è sempre ammesso ove ricadano le fattispecie di cui al precedente comma 2; l'utilizzo per funzioni non agricole con eventuale incremento di carico urbanistico è ammesso solo nelle ipotesi di cui al precedente comma 4.

6.1.4. Ogni intervento è subordinato all'esistenza, alla verifica e controllo dell'esistenza ed efficienza della dotazione minima di infrastrutture per l'urbanizzazione e la mobilità, capaci di garantire la sostenibilità ambientale e territoriale.

6.2) Edifici con tipologia originaria diversa da quella abitativa:

6.2.1. Sono consentiti generalmente gli interventi di tipo manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (RE), demolizione (D), mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), recupero e risanamento delle aree libere (RSA), arredo urbano o di servizio (AU)

6.2.2. In tutti i casi di recupero per funzioni non agricole, come ammesse ai sensi del precedente comma 4 e come indicati al precedente comma 6.1.2 devono essere verificate tutte le seguenti condizioni necessarie:

- a) che la viabilità comunale di accesso, diretto o indiretto, all'edificio o al nucleo di cui l'edificio fa parte sia dimostrata idonea all'aumento di carico urbanistico tramite apposita relazione documentata anche in relazione alle disposizioni del Codice della strada e alle norme vigenti in materia di viabilità
- b) che, all'intervento di recupero edilizio sia connessa la realizzazione di adeguate forme di smaltimento dei reflui domestici (es. fitodepurazione, ecc...), e di stoccaggio delle acque piovane;
- c) che, nel caso di destinazione d'uso residenziale, con riferimento alla Su dell'edificio, complessivamente interessata dal progetto, sia reperita nello stesso immobile una percentuale di almeno il 30% della Su, da destinare a Sa.
- d) che l'intervento di recupero avvenga senza significative modificazioni strutturali e tipologiche.

6.3) Ulteriori interventi consentiti:

6.3.1. Negli ambiti del Territorio Rurale, all'interno del perimetro dell'area di pertinenza degli edifici, è ammessa la costruzione di attrezzature fisse per il tempo libero quali: campo da tennis, piscina, campo bocce, ecc., a condizione che siano ad esclusivo servizio degli edifici residenziali, del nucleo ex-rurale.

6.3.2. Tali attrezzature potranno essere realizzate solo in prossimità degli edifici, con minime opere di trasformazione dell'ambiente preesistente, ed opportunamente schermate da alberature.

6.3.3. Non sarà consentita la costruzione di più di due attrezzature per ogni tipo.

6.3.4. Dette attrezzature potranno essere costruite a cielo aperto o all'interno di fabbricati esistenti alla data d'adozione del presente RUE.

6.3.5. Gli eventuali locali di servizio, quali spogliatoi, servizi igienici, ecc., dovranno essere collocati all'interno degli edifici esistenti alla data d'adozione del presente RUE.

6.3.6. Non sarà consentita la trasformazione di dette opere in attrezzature ad uso pubblico o circoli privati, salvo apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.

6.4) Fabbricati fatiscenti o parzialmente demoliti:

6.4.1. Gli edifici fatiscenti o parzialmente demoliti sono ricostruibili nei soli seguenti casi, anche alternativamente:

- a) che siano appositamente individuati nelle Tavole del PSC o del RUE come edifici sottoposti a vincolo conservativo di ripristino tipologico (RT);
- b) che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di nuova costruzione (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole);
- c) che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di titolo abilitativo edilizio per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;
- d) che siano rovinati spontaneamente, in data posteriore alla data di adozione delle presenti norme e che rientrino nelle ipotesi di cui alla lettera j) dell'art. 1.1

dell'Allegato Uno del RUE.

e) che siano rovinati per eventi naturali formalmente riconosciuti

6.4.2. La conversione di questi edifici a funzioni non agricole può avvenire solo nei casi di cui al precedente comma 4 oppure ove rientrino nelle fattispecie di cui al precedente art. 43.

7. Ove si intervenga con ristrutturazione edilizia (RE) sono ammessi anche trasferimenti o spostamenti di volumi senza incremento del volume complessivo, ma al solo scopo di pervenire alla redistribuzione dei volumi esistenti al fine di conseguire un miglioramento degli assetti compositivi e formali nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo art. 53. In tale evenienza l'intervento non può rientrare nella fattispecie della demolizione con fedele ricostruzione.

Art. 45 - Usi non connessi alle attività agricole

1. La possibilità di effettuare interventi di cambio della destinazione d'uso (CD), connessa o meno con opere edilizie soggiate ai seguenti condizionamenti:

- a) ai vincoli relativi al Sistema Ambientale di cui al Titolo 2 a quello Insediativo Storico di cui al Titolo 3 Capo 3.1, come riportati nelle norme e nella cartografia del PSC;
- b) agli usi ammessi in relazione agli edifici con le caratteristiche di cui al sistema insediativo storico del presente RUE;
- c) alle eventuali ulteriori indicazioni derivanti dalla localizzazione del patrimonio edilizio esistente in base all'ambito di appartenenza.

2. Gli usi urbani, generalmente ammessi sul territorio rurale, sono disciplinati inoltre dal presente RUE in funzione:

- del grado di tutela attribuito all'edificio, o al nucleo di appartenenza;
- della tipologia funzionale originaria dell'edificio

3. In particolare potranno essere consentite le seguenti funzioni non connesse con l'attività agricola:

3.1) Edifici sottoposti a vincolo conservativo:

1. Per questi edifici valgono interamente le norme dettate dalla disciplina del RUE per il sistema insediativo storico.

3.2) Edifici non sottoposti a vincolo conservativo:

1. Gli usi urbani ammessi sono così articolati:

▪ Edifici con tipologia originaria abitativa:

usi urbani: residenziale (per questo uso è consentita la realizzazione di alloggi e attività terziaria di carattere prevalentemente privato uffici e studi) nella quantità massima di 1 unità immobiliare residenziale o terziaria/ 300 mc di volume esistente con massimo di 4 u.i. per edificio) oltre a funzioni di servizio e accessorie; (il numero delle unità massime realizzabili si ottiene dividendo il volume esistente per 300 e arrotondando sempre per difetto)

▪ Edifici con tipologia originaria diversa da quella abitativa:

usi urbani: residenziale, pubblici esercizi, attività terziaria di carattere prevalentemente privato (uffici e studi), artigianato di servizio oltre a funzioni terziarie di servizio: nella quantità massima di 1 unità immobiliare residenziale o

terziaria/ 400 mc di volume esistente con massimo di 3 u.i. per edificio) (il numero delle unità massime realizzabili si ottiene dividendo il volume esistente per 400 e arrotondando sempre per difetto)

4. Al fine di determinare la **tipologia originaria** dell'edificio, si assumono i seguenti criteri:

- lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico e funzionale è quello esistente alla data di adozione del PSC;
- il riconoscimento dell'edificio sulla base di una indagine diretta ad individuare la categoria tipologica edilizio di appartenenza.

5. Nel caso di accertata preesistenza nell'edificio di una funzione originaria abitativa anche parziale, viene attribuita convenzionalmente ad esso, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, la "Tipologia originaria abitativa".

6. Sono sempre ammesse la realizzazione di strutture di maneggio ad uso privato e personale, purché non connesse all'allevamento di cavalli né ad attività produttive, ricavabili prevalentemente entro edifici esistenti, con una capienza massima di dieci cavalli, previo parere dell'Arpa/Ausl in merito ai requisiti igienici e sanitari e alla dotazione di idonei sistemi di smaltimento delle deiezioni.

7. Si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 44 comma 6.2.2

8. Ove l'intervento avvenga su più edifici di un unico insediamento rurale (con funzione originaria abitativa e diversa da quella abitativa), fatti salvi i limiti complessivi del numero di alloggi (R.1) conteggiati su tutti gli edifici interessati come determinati ai sensi del precedente comma 3.2, ma in deroga al numero massimo di alloggi ammessi per ogni edificio, è possibile distribuire diversamente negli edifici oggetto di intervento, tutti o parte gli alloggi ammessi, concentrandoli preferibilmente in quelli a funzione originaria abitativa: ciò se favorisce la migliore salvaguardia delle caratteristiche tipologiche, formali o compositive. In tale ipotesi, sull'edificio o edifici che hanno contribuito alla determinazione del numero di alloggi ammessi, sarà apposto specifico vincolo, previa stipula di convenzione per atto pubblico con il Comune trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari, relativo agli alloggi ivi computati ma trasferiti in altro edificio.

Art. 46 - Ambiti di valore naturale ed ambientale - (AVA)

1. In questi ambiti il PSC, persegue "la protezione, conservazione e valorizzazione delle aree interessate, prevedendo entro tali ambiti soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale e della conservazione del patrimonio naturalistico", e in generale, l'attività agricola deve sottostare a particolari prescrizioni del PSC ai fini della tutela.

2. Oltre agli usi esistenti, ad eccezione degli usi per gli allevamenti zootecnici di tipo produttivo/intensivo e accumulo per liquami, in quanto ritenuti incompatibili, sono consentiti negli edifici esistenti:

- *Usi urbani*: residenza (R.1), autorimesse (R.2), uffici e studi privati (TD.1), spazi a verde e relative attrezzature (TSS.6), attività culturali TSS.4);
- *Usi rurali*: abitazioni rurali (FR.1), locali di servizio rustico aziendali e interaziendali (FR.2), agriturismo (FR.15); maneggi o aree attrezzate per l'equitazione (FR.16).

3. Sono sempre ammessi interventi di MO, MS; inoltre sono ammessi gli interventi di tipo: restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), ristrutturazione edilizia (RE), mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), demolizione senza ricostruzione (D); recupero e risanamento aree libere (RSA)

4. La nuova costruzione (NC) è consentita limitatamente ad edifici con usi connessi allo svolgimento delle attività compatibili con la disciplina di tutela dell'ambito.

5. Gli interventi che determinino aumento di carico urbanistico CU, dovranno essere finalizzati a funzioni e destinazioni d'uso compatibili e ammesse nell'ambito.

6. Sono consentiti inoltre i seguenti interventi non edilizi: arredi urbani e di servizio (AU), compatibilmente con le prescrizioni d'ambito dettate dal PSC.

7. Gli interventi edilizi ammessi sono vincolati al mantenimento, ripristino e realizzazione di elementi della rete ecologica e/o di significato storico-paesaggistico (piantate, filari, siepi, ecc.), eventualmente posti in continuità con elementi del territorio urbano (verde pubblico/privato, corsi d'acqua, tracciati ciclo-pedonali, ecc.).

8. Il progetto relativo all'intervento edilizio ammesso deve contenere, tra l'altro, ai fini dell'istruttoria e della valutazione dello stesso, un apposito elaborato nel quale vengano evidenziati gli impatti dell'intervento stesso, sotto l'aspetto ambientale e paesaggistico, sul territorio.

Art. 47 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - (ARP)

1. Sono gli ambiti, previsti delle Norme di PSC, in cui è possibile anche sviluppare attività integrative del reddito agricolo (silvicoltura, offerta di servizi ambientali, ricreativi, agriturismo) nel caso sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli.

2. Oltre agli usi esistenti, sono consentiti:

- *Usi urbani*: residenza (R.1), autorimesse (R.2), uffici e studi privati (TD.1), attività amministrative e direzionali a minore concorso pubblico (TD.3), spazi a verde e relative attrezzature (TSS.6), attività culturali (TSS.4), attività sportive e ricreative (TSS.7) nei termini e coi limiti indicati al precedente art. 41bis, attrezzature per la mobilità (TSS.10), impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili nei termini e coi limiti di cui al successivo art. 90;
- *Usi rurali*: abitazioni rurali (FR.1), locali di servizio (FR.2), allevamenti aziendali (FR.3, FR.4, FR.6) allevamenti per autoconsumo (FR.5), allevamenti intensivi di zootecnia minore limitatamente ad allevamenti ittici (FR.9), impianti di trasformazione di prodotto agricoli e zootecnici limitatamente a caseifici (FR.10), serre intensive (FR.11), lagoni e impianti di depurazione reflui zootecnici (FR.12), spacci e punti vendita (FR.13), strutture agrituristiche (FR.15); maneggi o aree attrezzate per l'equitazione (FR.16).

3. Sono sempre ammessi interventi di MO, MS; inoltre sono ammessi gli interventi di tipo: restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), ristrutturazione edilizia (RE), mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), demolizione senza ricostruzione (D), ampliamenti

(AM), recupero e risanamento aree libere (RSA), nuova costruzione (NC) e ristrutturazione urbanistica (RU).

4. La nuova costruzione (NC) è consentita previo accertamento, della sostenibilità ambientale e della compatibilità paesaggistica.

5. Gli interventi che determinino aumento di carico urbanistico CU, dovranno essere finalizzati a funzioni e destinazioni d'uso compatibili e ammesse nell'ambito.

6. Sono consentiti inoltre i seguenti interventi non edilizi: arredo urbano e di servizio (AU), compatibilmente con le prescrizioni d'ambito dettate dal PSC.

7. Gli interventi di recupero (legati o meno all'attività agricola) sono vincolati al mantenimento, ripristino, realizzazione di elementi della rete ecologica e/o di significato storico-paesaggistico (piantate, filari, siepi, ecc.), se e come individuati dal PSC.

8. L'eventuale NC è finalizzata esclusivamente all'attività agricola e alle attività integrative del reddito agricolo, previa dimostrazione e verifica, della non possibilità di recupero a tali scopo di eventuali edifici esistenti

9. Gli interventi di NC sono sottoposti e subordinati alla redazione di una relazione sia per la valutazione dell'impatto dell'intervento, come citata nei commi precedenti, sia ai fini della contestuale realizzazione o mantenimento di elementi di interesse ecologico e paesaggistico, come indicati dal PSC.

Art. 48 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - (APA)

1. Sono gli ambiti come individuati dal PSC, in cui il PSC persegue "la conservazione dell'integrità del territorio agricolo, promuovendo il riordino della qualificazione del patrimonio edilizio esistente e la razionalizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture".

2. Oltre agli usi esistenti sono consentiti:

- *Usi urbani*: residenza (R.1), autorimesse (R.2), uffici e studi privati (TD.1), attività amministrative e direzionali a minore concorso pubblico (TD.3), spazi a verde e relative attrezzature (TSS.6), attività culturali (TSS.4), attrezzature per la mobilità (TSS.10);
- *Usi rurali*: abitazioni rurali (FR.1), locali di servizio (FR.2), allevamenti aziendali (FR.3, FR.4, FR.6) allevamenti per autoconsumo (FR.5), allevamenti intensivi (FR.7, FR.8, FR.9), impianti di conservazione e trasformazione (FR.10), serre intensive (FR.11), lagoni e impianti di depurazione reflui zootecnici (FR.12), spacci e punti vendita (FR.13), strutture a servizio della meccanizzazione agricola (FR.14); strutture agrituristiche (FR.15); maneggi o aree attrezzate per l'equitazione (FR.16).

3. Sono sempre ammessi interventi di MO, MS; inoltre sono ammessi gli interventi di tipo: restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), ristrutturazione edilizia (RE), mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), demolizione senza ricostruzione (D), ampliamenti (AM), nuova costruzione (NC), recupero e risanamento aree libere (RSA), e ristrutturazione urbanistica (RU).

4. Gli interventi che determinino aumento di carico urbanistico CU, dovranno essere finalizzati a funzioni e destinazioni d'uso compatibili e ammesse nell'ambito.

5. Sono consentiti inoltre i seguenti interventi non edilizi: arredo urbano e di servizio (AU), compatibilmente con le prescrizioni d'ambito dettate dal PSC.

6. L'intervento di NC di edifici ad uso residenza rurale (FR.1), è ammesso solo in ragione di specifici programmi di ammodernamento o riconversione dell'attività agricola, con i quali siano soddisfatte le richieste di prestazioni specifiche in termini di sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda agricola, e qualora le esigenze abitative connesse all'attività aziendale non siano documentatamente soddisfacibili attraverso interventi sul Patrimonio edilizio esistente.

Art. 49 - Ambiti agricoli periurbani (AAP)

1. Sono gli ambiti entro i quali il PSC persegue prioritariamente "il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, nonché la promozione di attività integrative del reddito agrario dirette a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero e a contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la creazione di dotazioni ecologiche ambientali, integrate con il reddito agrario".

2. Il recupero del patrimonio edilizio esistente, deve essere preferibilmente orientato a favorire, in caso di proprietà pubbliche e/o di immobili di pregio storico-architettonico (ville, palazzi, ecc.), destinazioni d'uso e funzioni prevalentemente legate alla fruizione del territorio rurale (musei, ecc., da attivare eventualmente con il concorso delle aziende agricole esistenti sul territorio).

3. Oltre agli usi esistenti, sono consentiti:

- *Usi urbani*: residenza (R.1), autorimesse (R.2), residenza collettiva (R.3), attività ricettive (S.1, S.2), attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi (TC.1), artigianato di servizio e laboratori (TC.6), magazzini e locali di deposito (TC.7), uffici e studi privati (TD.1), attività amministrative e direzionali (TD.2 e TD.3), istruzione superiore di specializzazione e professionale (TSS.2), attività culturali (TSS.4), spazi a verde e relative attrezzature (TSS.6), attività sportive e ricreative (TSS.7) nei termini e limiti indicati al precedente art. 41bis, attrezzature per la mobilità (TSS.10), attrezzature tecniche e tecnologiche (TSS.11);
- *Usi rurali*: abitazioni rurali (FR.1), locali di servizio (FR.2), impianti di conservazione e trasformazione (FR.10), serre intensive (FR.11), spacci e punti vendita (FR.13), strutture a servizio della meccanizzazione agricola (FR.14), agriturismo (FR.15); maneggi o aree attrezzate per l'equitazione (FR.16).

4. Sono sempre ammessi gli interventi di MO, MS; inoltre sono ammessi gli interventi di tipo: restauro scientifico (RS), restauro e risanamento conservativo (RRC), ripristino tipologico (RT), ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), ristrutturazione edilizia (RE), mutamento di destinazione d'uso senza opere (CD), demolizione senza ricostruzione (D), ampliamenti (AM), nuova costruzione (NC), recupero e risanamento aree libere (RSA), e ristrutturazione urbanistica (RU).

5. Gli interventi che determinino aumento di carico urbanistico CU, dovranno essere finalizzati a

funzioni e destinazioni d'uso compatibili e ammesse nell'ambito.

6. Sono consentiti inoltre i seguenti interventi non edilizi: arredo urbano e di servizio (AU), compatibilmente con le prescrizioni d'ambito dettate dal PSC.7. Gli interventi ammessi sono vincolati al mantenimento, ripristino, realizzazione di elementi della rete ecologica e/o di significato storico-paesaggistico (piantate, filari, siepi, ecc.), posti in continuità con elementi del territorio urbano (verde pubblico/privato, corsi d'acqua, tracciati ciclo-pedonali, ecc.).

8. Sono altresì ammesse in tale ambito, attività di ricerca e sperimentazione di prodotti, attrezzature e macchine operatrici agricole, purché nel rispetto dei requisiti di compatibilità con la funzione residenziale di cui all'uso TC. 6 (vedi Allegato 1 al RUE), per quanto applicabili.

Art. 50 - Realizzazione di opere di mitigazione ambientale

1. Nell'esecuzione degli interventi edilizi consentiti nel territorio rurale devono perseguirsi criteri e metodi di adeguato inserimento ambientale e paesaggistico, volti alla mitigazione dei fattori d'impatto ambientale e paesaggistico ed alla valorizzazione degli effetti d'integrazione con i caratteri storico-ambientali delle zone interessate.

2. I criteri sono quelli riportati dal presente RUE.

Art. 51 - Patrimonio edilizio sparso

1. La Tav. 2 di RUE individua e classifica i fabbricati sottoposti a vincolo conservativo di cui al precedente art. 17 commi 1 e 2.

Art. 52 - Ricollocazione degli edifici da demolire o dichiarati incompatibili in conseguenza della realizzazione d'infrastrutture idrauliche, stradali o di altro tipo

1. La ricostruzione d'edifici funzionali all'agricoltura e ricadenti in ambiti rurali, che debbano essere demoliti in conseguenza di provvedimenti espropriativi oppure perché dichiarati incompatibili, in relazione alla realizzazione d'opere pubbliche stradali o idrauliche o tecnologiche o simili, è consentita, ai sensi della Legge Regionale 1/12/1998 n.38, al di fuori delle zone di rispetto, in aree contigue e della medesima proprietà, purché non ricadenti nelle aree di valore naturale e ambientale (AVA) e previa stipula di convenzione; con la stessa potenzialità edificatoria e le stesse destinazioni d'uso con titolo abilitativo gratuito. Potrà essere aumentata la Sc delle unità immobiliari esistenti adibite ad abitazione fino al raggiungimento della superficie massima ammessa nel territorio rurale pari a mq. 350; per la ricostruzione si applicano le disposizioni del precedente art. 30 ove compatibili.

2. Qualora la ricostruzione di cui sopra non possa avvenire su area contigua e della medesima proprietà, essa è sempre consentita, mediante intervento diretto con titolo abilitativo gratuito, alle medesime condizioni di cui al precedente comma 1, purché il nuovo insediamento rurale sia insediato su un'area con una estensione minima non inferiore a 3 Ha, comunque classificata nel territorio rurale, ad eccezione delle aree di valore naturale e ambientale (AVA). Il nuovo insediamento viene identificato in sede di rilascio del titolo abilitativo. La tipologia dei fabbricati rurali da ricostruire potrà essere quella più funzionale

all'attività dell'azienda.

3. Qualora il proprietario non disponga di un'area d'estensione riconducibile a 3 Ha, i soli edifici residenziali in ragione della stessa potenzialità edificatoria possono essere ricostruiti all'interno degli ambiti per nuovi insediamenti (AN) o da riqualificare (AR) oppure nel territorio rurale in tutti gli ambiti con esclusione delle aree di valore naturale e ambientale (AVA), così come individuati dal PSC, previo inserimento nel POC o a mezzo variante del POC; in questa ipotesi il POC potrà definire gli accordi tra comune e privati per il trasferimento dei suddetti diritti edificatori, coi criteri di cui al precedente art. 11 .

4. La ricostruzione di edifici non funzionali all'agricoltura, ubicati in ambiti rurali, che debbano essere demoliti nelle ipotesi di cui al precedente comma 1, può avvenire solo all'interno degli ambiti per nuovi insediamenti (AN), da riqualificare (AR) oppure nel territorio rurale in tutti gli ambiti con esclusione delle aree di valore naturale e ambientale (AVA), previo inserimento nel POC e stipula di formali accordi tra comune e privati interessati. In questa ipotesi la Sc riedificabile non potrà essere superiore a quella da demolire o dichiarata incompatibile.

5. La ricostruzione di edifici in territorio rurale deve avvenire secondo criteri di coerenza con le essenziali caratteristiche tipologiche e compositive proprie delle forme tradizionali locali e dei tipi edilizi rurali tipici dell'area culturale di Concordia.

6. La ricostruzione di edifici ubicati in territorio urbano o urbanizzabile, che debbano essere demoliti nelle stesse ipotesi di cui al precedente comma 1, può avvenire all'interno di aree del territorio urbano o urbanizzabile della medesima proprietà, con Sc identica a quella da demolire o dichiarata incompatibile e con le procedure, i criteri, i parametri urbanistici ed edilizi prescritti per il specifico ambito di nuovo insediamento.

7. Sono sempre fatti salvi eventuali vincoli ambientali, paesaggistici e di tipo conservativo oltre alle limitazioni e prescrizioni di cui al D.Lgs. n°42/2004; in particolare sono vietate nuove costruzioni nelle " Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini, e corsi d'acqua" di cui all'art.17 del P.T.C.P. commi 1) e 2) , ad esclusione di quanto previsto al comma 3) del medesimo articolo; sono pure vietate nuove costruzioni nelle zone individuate come "invasi ed alvei di laghi, bacini corsi d'acqua" di cui all'art.18 del P.T.C.P. così come nelle aree di valore naturale e ambientale (AVA) come individuate dal PSC.

8. Ai fini della ricostruzione degli edifici da demolire o dichiarati incompatibili ai sensi del precedente comma 1 si applicano sempre le disposizioni del RUE inerenti l'adeguata presenza ed efficienza di dotazioni infrastrutturali.

9. I proprietari che, a seguito di convenzione, abbiano ceduto all'ente che realizza l'opera stradale, ferroviaria o idraulica la proprietà di edifici residenziali, il cui uso abitativo divenga oggettivamente incompatibile con l'opera stessa, possono costruire un nuovo edificio ad uso residenziale secondo quanto previsto ai precedenti commi, fermo restando che i relativi titoli abilitativi sono soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione secondo la normativa vigente. Gli edifici acquisiti dall'ente non possono essere destinati a funzione abitativa.

10. La ricollocazione degli edifici residenziali dichiarati incompatibili in conseguenza della realizzazione di infrastrutture stradali, ferroviarie ed idrauliche va sottoposta, prima

dell'approvazione, alla verifica anche dei seguenti aspetti ambientali:

- rispetto delle distanze dalle sorgenti di campi elettromagnetici, (linee elettriche, stazioni radio base, impianti per la trasmissione radio televisiva, ecc) secondo la vigente normativa nazionale e regionale;
- nei casi in cui la ricollocazione degli edifici venga prevista in prossimità di importanti infrastrutture di trasporto (strade) esistenti o in progetto e/o insediamenti produttivi, occorrerà un preventivo studio sul clima acustico del sito.
- relativamente agli scarichi idrici, si dovrà prevedere prioritariamente il collettamento alla più vicina pubblica fognatura dotata di impianto di depurazione; secondariamente qualora il corpo ricettore sia ritenuto idoneo a ricevere scarichi idrici, occorrerà prevedere adeguati trattamenti in loco, nel rispetto del D.Lgs. 03/04/2006 n. 152 e s.m.; in alternativa, potranno essere adottati sistemi di trattamento diversi purché ne sia dimostrata l'efficacia e la rispondenza alle norme ambientali vigenti;
- qualora siano consentite destinazioni d'uso annesse a quelle residenziali, quali ad es. "laboratori per arti e mestieri", queste non dovranno di fatto essere causa di rilevanti emissioni in atmosfera, di generazione di rumore e vibrazioni e di intenso traffico veicolare.

Art. 53 - Prescrizioni particolari per interventi su edifici non sottoposti a vincoli conservativi nel territorio rurale

1. In tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, inclusi gli interventi sui fabbricati che hanno conservato la funzione agricola, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari, che sono finalizzate alla tutela dei caratteri tipologici-ambientali caratterizzanti l'area territoriale interessata. Dovrà pertanto essere riservata particolare attenzione ai seguenti criteri di tutela:

2. Strutture portanti verticali: dovranno essere conservate nella loro posizione e dimensione originaria tutte le murature che concorrono alla caratterizzazione del tipo edilizio, limitando il più possibile nuove aperture. Nel caso di esistenza di particolari tecniche costruttive, si dovrà procedere alla loro conservazione e valorizzazione.

3. Strutture portanti orizzontali: travi e solai lignei esistenti e fatiscenti dovranno essere sostituiti con analoghi tipi mantenendo lo stesso materiale e struttura. Non è consentito l'adeguamento dell'altezza per le stalle caratterizzate da pilastri con colonne e voltini. Sarà possibile realizzare le strutture portanti orizzontali con materiali diversi dall'originario, purché compatibili con la struttura architettonica dell'edificio. La realizzazione di nuovi solai precedentemente non esistenti, potrà essere effettuata con strutture diverse dal legno.

4. Archi e volte: dovranno essere mantenuti e consolidati; nel caso di volte originariamente intonacate e in condizioni tali da non consentire un consolidamento tecnico compatibile, si potrà ricorrere a strutture in latero-cemento, ferro, cemento che garantiscano tuttavia il risultato estetico finale originario.

5. Scale: i consolidamenti, il ripristino e le sostituzioni avverranno nel rispetto dell'impianto morfologico della struttura originaria. Gli elementi caratteristici, quali gradini in cotto, marmo e pietra, ringhiere in ferro o legno di pregio, rampe a volta o costruite con particolari tecniche, dovranno essere conservate consolidate e ripristinate, fatto salvo quanto indicato nel paragrafo precedente "archi e volte".

6. Porticati e pensiline: E' consentito ricavare elementi porticati solo nei casi di ristrutturazione edilizia che non contrastino con le tipologie e l'aspetto degli edifici. In caso di intervento sull'esistente i pilastri saranno in muratura ed è consentita l'anima in c.a.; le travi saranno in legno, il manto di copertura in coppi. Anche le pensiline saranno ammesse solo se inserite in modo coerente con il fabbricato esistente.

7. Elementi tipologici caratteristici: gli androni passanti che costituiscono elemento della tipologia, dovranno essere conservati. Per le stalle, modifiche funzionali derivanti dal recupero ad altri usi, dovranno consentire la leggibilità dell'assetto originario degli ambienti.

8. Ascensori e montacarichi: nel caso in cui si renda necessaria l'installazione di tali apparecchiature, le stesse dovranno essere collocate in modo da non compromettere stabilmente l'impianto tipologico caratteristico dell'edificio e comunque all'interno del fabbricato.

9. Coperture: sono ammessi consolidamenti, ripristini e sostituzioni delle coperture esistenti nel rispetto delle caratteristiche geometriche strutturali originarie. Dovranno essere conservati e ripristinati gli elementi caratteristici di coronamento quali camini, altane, abbaini. Eventuali nuovi elementi necessari per la funzionalità dell'uso dovranno adeguarsi ai tipi già esistenti e comunque a quelli tradizionalmente usati nella zona. E' prescritto l'uso del coppo a canale in laterizio per il manto di copertura.

10. Dovranno essere conservati, consolidati e ripristinati i cornicioni esistenti. Nel caso di necessaria sostituzione dovrà essere ripresa la tipologia originaria. Canali pluviali saranno in lamiera verniciata o rame di sezione circolare. Non sono ammessi corpi tecnici che emergono al di sopra della falda di copertura. Eventuali nuove aperture in falda quali i lucernari, potranno essere autorizzate solo nella dimensione minima, in numero ridotto. Non sono ammessi terrazzi in falda.

11. Paramenti esterni ed intonaci: i paramenti esterni dovranno essere trattati con intonaco civile liscio di tipo tradizionale. I paramenti faccia a vista originari dovranno essere conservati e ripristinati. Non è consentita l'intonacatura di edifici o parti di essi originariamente a vista. Gli intonaci e le colorazioni a calce sono preferibili a quelli di malta cementizia in quanto meglio compatibili con le vecchie murature in laterizio e con la pittura a calce. Persiane, scuri, portelloni, portoni ecc, elementi a frangisole, gelosie e simili dovranno essere conservati; è consentita la sostituzione solo in caso di struttura non recuperabile e riproponendo la stessa struttura e materiale. Non sono consentiti gli infissi in alluminio anodizzato chiaro, in PVC ecc e gli avvolgibili.

12. Aperture: le dimensioni delle finestre, anche nei nuovi interventi, dovranno mantenere i rapporti dimensionali tradizionali. Le nuove aperture saranno disposte con partiture simmetriche, allineate per piano, con le dimensioni di quelle esistenti e avranno scuri in legno ad ante dello stesso materiale e struttura di quelli esistenti. Le finestre avranno bancali in cotto o in pietra naturale.

13. Aperture di accesso: le grandi aperture di accesso all'organismo edilizio dovranno essere compatibili con la tipologia edilizia.

14. Elementi in ferro: elementi in ferro quali inferriate, ringhiere, cancelli, recinzioni esistenti,

dovranno essere conservati ed eventualmente integrati con elementi simili. Nuovi elementi dovranno essere comunque a disegno semplice ispirati ai tipi tradizionali impiegati in zona.

15. Aree verdi: i parchi o residui di parchi ed ogni altro sistema vegetazionale, dovranno essere tutelati, valorizzati ed adeguatamente conservati.

16. Tinteggiature esterne: le tinteggiature degli intonaci devono essere effettuate con pitture di tipo tradizionale. Sono escluse pitture di tipo sintetico con superficie lucida o a rilievo e al quarzo. I colori da utilizzare nei paramenti e serramenti esterni devono essere quelli dell'ambiente tradizionale.

17. Elementi decorativi vari: gli elementi decorativi che caratterizzano le parti esterne dell'edificio devono essere conservati e valorizzati.

18. Balconi: è vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di balcone aggettante.

CAPO 5 - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E DELLE RISORSE AMBIENTALI

Art. 54 - Generalità

1. Il PSC, al Capo 3.4, "Disciplina del sistema Delle Dotazioni Territoriali", individua il sistema delle dotazioni territoriali. Tale sistema comprende:

- a) le infrastrutture per la mobilità di rilievo strutturale;
- b) le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- c) le attrezzature e spazi collettivi;
- d) le dotazioni ecologiche e ambientali.

2. Tutte le dotazioni territoriali concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale.

3. Il presente RUE definisce per ciascuna delle singole componenti del Sistema delle Dotazioni Territoriali le relative norme regolamentari e le potenzialità edificatorie eventualmente assegnate.

INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITA'

Art. 55 - Classificazione delle strade

Le strade sono classificate dal PSC ai sensi del D.Lgs. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni, secondo il seguente schema (vedi art. 59 PSC):

- a) tipo A - autostrade:
- b) tipo C - strade extraurbane secondarie:
- d) tipo E - strade urbane di quartiere:
- f) tipo F - strade locali, suddivise in:
 - F1: tutte le strade locali extraurbane;
 - F2: le strade extraurbane vicinali;
 - F3: le strade urbane non rientranti tra quelle del tipo E.

Le indicazioni del PSC e del POC 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. 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.

Art. 56 - Aree destinate a sede stradale - disciplina e requisiti tipologici delle strade urbane

1. Usi ammessi:

- TC.1: Attività commerciale al dettaglio e pubblici esercizi (l'uso è ammesso esclusivamente nella forma ambulante su aree pubbliche e in mercati organizzati dalla Amministrazione comunale);
- TSS.10: Attrezzature per la mobilità;
- TSS.11: Attrezzature tecniche, tecnologiche e particolari;
- PM.4: Attrezzature impianti fissi per la telefonia mobile;

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

2. Tipi di intervento consentiti: tutti.

3. All'interno del territorio comunale qualsiasi sorgente sonora deve rispettare i limiti previsti dal DPCM del 14.11.1997 relativi alle classi di destinazione d'uso del territorio indicate dalla zonizzazione acustica, ad eccezione delle fasce di pertinenza delle infrastrutture stradali, ferroviarie ed aeroportuali, per le quali si applicano i regolamenti d'esecuzione di cui all'art.11, comma 1 della legge 26.10.1995, n. 447. I decreti attuativi sono: per le infrastrutture stradali il D.P.R. nr. 142 del 30/03/04 integrato al punto 1.3 del "Regolamento PCA", per quelle ferroviarie il D.P.R. nr. 459 del 14/11/98.

4. Tale documentazione dovrà essere predisposta dai soggetti titolari dei progetti o delle opere stesse, gli eventuali elementi di mitigazione del rumore previsti costituiranno parte integrante del progetto stesso.

5. La realizzazione dei provvedimenti, degli interventi o delle opere finalizzate al rispetto dei limiti di rumorosità conseguenti alle disposizioni di legge vigenti ed alla classificazione acustica del territorio è a carico dei soggetti titolari dei progetti o delle infrastrutture di trasporto.

Art. 57 - Strade in ambito urbano

1. Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla carreggiata e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti.

2. Ove sia prevista una strada a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.

3. Qualora il POC individui all'interno dei comparti attuativi, dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PUA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal POC.

4. Salvo diverse previsioni del PSC, le strade negli ambiti urbanizzati o urbanizzabili devono avere la seguente larghezza minima di carreggiata:

- a) m.6,50, per le strade interne ai comparti assoggettati a PUA, per ambiti a destinazione prevalentemente residenziale; con possibilità di riduzione a m. 6 per strade a servizio di pochi lotti;

b) m.7,00, per le strade interne ai comparti assoggettati a PUA, per ambiti a destinazione prevalentemente produttiva.

5. Maggiori o minori sezioni carrabili, rispetto quelle del precedente comma 4, possono essere previste in attuazione di specifici progetti di urbanizzazione e per le strade a servizio dell'edificazione che costituiscono "zone a traffico limitato", in conformità con i disposti della vigente normativa, o per particolari esigenze di viabilità richieste e verificate dai servizi tecnici comunali competenti.

6. Le suddette strade devono inoltre essere dotate di marciapiede di dimensione minima pari a mt. 1,50, preferibilmente su entrambi i lati; i parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) o secondaria (P2), debbono essere previsti preferibilmente tra il marciapiede e la sede stradale.

7. Negli ambiti urbanizzabili, le strade a servizio degli insediamenti o di attraversamento devono essere alberate almeno su un lato, ove gli insediamenti si collochino prevalentemente su quel lato: l'alberatura, scelta secondo le indicazioni del "Regolamento comunale del verde", deve essere preferibilmente collocata tra la carreggiata e il percorso pedonale.

8. Possono essere ammesse caratteristiche tecniche diverse da quelle di cui al presente articolo nel caso si renda opportuno limitare l'alterazione dello stato naturale dei luoghi in funzione della tutela ambientale o storico-testimoniale e comunque per particolari e fondati motivi.

9. Si applicano le disposizioni del DM 05/11/2001 n. 6792 e s.m. "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade"

10. Ai vicoli ed ai passaggi privati si applicano le disposizioni riguardanti i cortili, per quanto riguarda le pavimentazioni ed il regolare deflusso delle acque.

Art.58 - Strade private in territorio rurale

1. Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%.

2. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.

3. 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 altri elementi prefabbricati che consentano la massima permeabilità, con esclusione di asfalto e cemento.

Art. 59 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

1. Nelle tavole del PSC e del RUE sono indicati, con rappresentazione schematica, i principali percorsi ciclabili pubblici esistenti e da realizzare. Tali individuazioni hanno un valore di

massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali, ove non già esistenti, andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali di coordinamento.

a) Percorsi pedonali

2. La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a mt. 1,50; minori ampiezze sono consentite solo nei tratti condizionati da edifici preesistenti.
3. La larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di m 1,20 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m 1,20.
4. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate, in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata od in corrispondenza di un passo carraio, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.
5. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità planoaltimetrica delle superfici, si dovrà realizzare una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.
6. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.
7. In particolare i percorsi pedonali che danno accesso a edifici ed attrezzature collettive devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali e qualitative richieste dall'art.3 del D.P.R. 384/78 e s.m. e i., e dagli artt.4.2.1 e 8.2.1 del D.M. 236/89, in relazione all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati.
8. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è obbligatorio mantenere i percorsi porticati esistenti destinati a pubblico transito e possibilmente completare con ripristino tipologico quelli interrotti da costruzioni più recenti. In ogni caso dovranno essere ripristinate le pavimentazioni originarie.

b) Piste ciclabili

9. Fatte salve eventuali disposizioni previste da strumenti o piani specifici, le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,50 m. affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m.
10. Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiata.
11. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità planoaltimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.
12. I percorsi ciclabili devono essere pavimentati con materiali antisdruciolevoli.

**Art.60 - Fasce di rispetto e di ambientazione stradali
- distanze minime da osservarsi nelle costruzioni;
corridoi territoriali di fattibilità.**

1. Le fasce di rispetto sono aree espropriabili per opere di pubblica utilità legate all'adeguamento delle infrastrutture viarie esistenti; costituiscono una striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili (vedi Codice della Strada art. 3)

2. Entro le fasce di rispetto di cui al precedente comma 1, l'eventuale realizzazione di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili deve avvenire nel rispetto delle disposizioni del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m.i. Le recinzioni entro le fasce di cui al comma 1 dovranno essere solo del tipo a pali e rete metallica.

3. Le fasce di ambientazione comprendono le fasce di rispetto e sono finalizzate alla realizzazione di opere di mitigazione necessarie per l'applicazione dalle normative relative agli impatti ambientali e costituiscono dotazione ecologico ambientale.

4. Nel caso particolare di una sede stradale, la fascia di rispetto (misurata dal confine stradale) è fissata dal PSC (vedi art. 60) con l'evidenziazione cartografica, contenuta nel PSC o nel RUE in relazione al tipo di strada, del limite di arretramento della nuova edificazione in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. La profondità delle fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale.

5. I corridoi territoriali di fattibilità individuano fasce di territorio entro i quali si prevede la realizzazione di nuova viabilità di progetto: sono a tutti gli effetti fasce di rispetto stradali per la viabilità di progetto, specie per quanto attiene a vincoli e limitazioni alla realizzazione di interventi edilizi. Entro tali corridoi si applicano pertanto le norme relative alle fasce di rispetto stradale.

6. Le fasce di rispetto stradale, quelle di ambientazione e i corridoi territoriali di fattibilità, sono riportati graficamente nella cartografia del PSC per le strade di rilievo strutturale e in quelle del RUE per le rimanenti strade: in ogni caso valgono le fasce di rispetto minime indicate all'art. 62 del DPR 495/1992 per i diversi tipi di strada.

7. Per tutti i manufatti diversi dagli edifici si applicano le norme del RUE relative alle distanze minime dal limite di proprietà. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre in generale, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione,

8. Potenzialità edificatoria delle fasce di rispetto e dei corridoi territoriali di fattibilità: le fasce di rispetto e i corridoi territoriali di fattibilità, se adibiti alle colture agricole, sono sempre computabili come superficie fondiaria agricola ai fini dell'applicazione delle norme relative al Territorio rurale. Nel territorio urbanizzato o urbanizzabile le fasce di rispetto e i corridoi territoriali di fattibilità, concorrono alla determinazione della suscettività edificatoria di quel determinato ambito.

9. Potenzialità edificatoria delle fasce di ambientazione: le fasce di ambientazione (intese come aree di risulta depurate delle fasce di rispetto), se adibite alle colture agricole, sono sempre computabili come superficie fondiaria agricola ai fini dell'applicazione delle norme relative al Territorio rurale. Nel territorio urbanizzato o urbanizzabile le fasce di ambientazione (intese come aree di risulta depurate delle fasce di rispetto), concorrono alla determinazione della suscettività edificatoria di un determinato ambito e gli edifici eventualmente ricompresi all'interno di esse, saranno computati ai fini della potenzialità edificatoria residua del lotto edificabile a cui appartengono.

10. Allineamento prevalente per le nuove costruzioni: in caso di lotti liberi all'interno degli ambiti storici (CS), ove ammesso, la distanza dalle strade deve essere considerata in funzione della distanza degli edifici esistenti, in modo da formare con essi un unico allineamento.

11. Usi ammessi: le fasce di rispetto stradale negli ambiti esterni al territorio urbanizzato, sono destinate alla tutela della viabilità esistente o di progetto (fasce territoriali di fattibilità), 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.

12. Oltre agli usi urbani ed agricoli esistenti, sono in generale consentiti gli usi ammessi nell'ambito di appartenenza. Inoltre sono specificatamente previsti i seguenti usi urbani:

- TSS.10: Attrezzature per la mobilità;
- TSS.11: Attrezzature tecniche, tecnologiche e particolari;

13. Le fasce di rispetto stradale nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico ed a parcheggi pubblici e privati.

14. Fasce di rispetto stradale ricomprese all'interno di comparti attuativi: tali aree devono essere sistemate nell'ambito delle previsioni del PUA, nel rispetto comunque delle seguenti prescrizioni:

- a) per una fascia della larghezza di mt. 5,00 a partire dal confine stradale (misurato dal ciglio della sede), l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale; il POC o gli accordi ex art. 18 LR 20/2000 possono prevedere la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi;
- b) per la parte eventualmente restante oltre i primi mt. 5,00 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 quali opere da cedere per attrezzature e spazi collettivi.

15. Tipi di intervento edilizio: sugli edifici esistenti entro le fasce di rispetto, i corridoi territoriali di fattibilità e di ambientazione, sono sempre consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro e Risanamento Conservativo (RRC), Ristrutturazione Edilizia (RE), Ristrutturazione Edilizia conservativa (RE-RE/C), Cambio della destinazione d'uso (CD), Demolizione (D), nonché interventi di Ampliamento (AM), nel rispetto della normativa d'ambito, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale; l'ampliamento non è ammesso all'interno dei corridoi territoriali di fattibilità.

16. Sono altresì ammessi ampliamenti (con l'eccezione dei corridoi di fattibilità) in sopraelevazione di edifici esistenti e modifiche della sagoma, in allineamento al fronte esistente (intesi come ampliamenti laterali alla sagoma dell'edificio), qualora quest'ultimi riguardino esclusivamente la realizzazione di porticati, scale esterne, balconi e pensiline, purché compatibili con le norme urbanistiche ed edilizie relative a quel determinato ambito e rispondano al requisito acustico assegnato in base alla vigente Zonizzazione acustica comunale.

Art. 61 - Impianti di distribuzione dei carburanti

1. Le aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti, ai sensi del D.Lgs 32/1998 e s.m., sono individuate dal POC (comma 14 art. 30 LR 20/2000) o da accordi coi privati ex art. 18 LR 20/2000 e dall'eventuale Piano comunale degli impianti di distribuzione carburanti ove predisposto.

2. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:

- del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
- della L.R. 18/7/1994 n. 33, per le parti non in contrasto con il suddetto D.Lgs, e successive modificazioni e integrazioni;
- dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98;
- e delle norme di cui ai commi seguenti.

3. Localizzazione dei nuovi impianti: nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati esclusivamente secondo le tipologie delle "stazioni di rifornimento" e "stazioni di servizio" e possono essere localizzati esclusivamente:

- a) nelle fasce di rispetto stradale esterne al territorio urbanizzato;
- b) negli Ambiti specializzati per attività produttive comunali (APC1, APC.2, APC.3 e APC.4) anche all'interno del territorio urbanizzato;
- c) nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade provinciali; (in questa fattispecie l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di mt. 50 dal limite della sede stradale).

4. L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti nelle seguenti aree od elementi:

- a) aree di valore naturale e ambientale (AVA) art. 50 PSC
- b) zone di tutela dei caratteri ambientali di bacini e corsi d'acqua (art. 7 PSC)
- c) immobili sottoposti alle tutele di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.;
- d) siti di interesse archeologico (art. 20 PSC);

5. Parametri urbanistico-edilizi:

- a) UF max = 0,10 mq/mq (con esclusione delle pensiline);
- b) H max = 5,0 mt (ad eccezione delle pensiline);
- c) Sf min = 3.000 mq; Sf max = 10.000 mq (nei soli impianti di nuova realizzazione);
- d) SP min = 20% della SF (nei soli impianti di nuova realizzazione);
- e) Distanza minima degli edifici dalla sede stradale (con esclusione delle pensiline);

- all'esterno del territorio urbanizzato = pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di mt 20;
- all'interno del territorio urbanizzato = mt 10,00, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10,00 mt;

f) distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: mt 3,00;

g) D1: distanza minima di edifici e impianti fuori terra dai confini di proprietà: mt 10,00: sono sempre fatte salve specifiche disposizioni nazionali e regionali.

6. Destinazioni d'uso complementari compatibili: negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso urbane complementari:

- a) TC.1: attività di commercio al dettaglio di vicinato, nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.L. 11/2/1998 n.32 e s.m. e i.;
- b) TC.5: attività espositive
- c) TC.6: artigianato di servizio e laboratori limitatamente a funzioni di servizio ai veicoli.

7. Per la realizzazione e la trasformazione di impianti di distribuzione carburanti (TSS.10), sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio, nei limiti e con le prescrizioni di cui alle previsioni contenute nel POC.

8. Prescrizioni in rapporto alla sede stradale: si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 - "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".

9. Mitigazione degli impatti: in ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato. Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbanizzato si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

10. Modalità di attuazione: la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti può avvenire per intervento edilizio diretto, secondo le previsioni attuative del POC o previa stipula di accordo coi privati ex art. 18 LR 20/2000, subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con l'Amministrazione comunale che disciplini anche la realizzazione delle opere di mitigazione.

11. Impianti preesistenti compatibili: gli impianti di distribuzione preesistenti interni al Territorio Urbanizzato la cui collocazione viene considerata compatibile dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario, sono individuati con un apposito simbolo nelle tavole del POC. In tali impianti possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme specifiche dell'ambito in cui ricadono.

12. Preventivamente alla rimozione di serbatoi interrati o parzialmente interrati presso le aree di stoccaggio, deposito e distribuzione carburanti, sia in uso che disattivati, dovrà essere effettuata una valutazione preliminare del rischio secondo i criteri indicati nell'allegato 1 della DGR n° 1562/2003 e, sulla base del desunto stato di contaminazione eventualmente presente (rischio basso, medio o alto), andrà predisposto apposito progetto esecutivo

adottando la specifica procedura riportata nella suddetta delibera regionale.

13. Fatte salve le procedure, i criteri e le modalità per lo svolgimento delle operazioni necessarie per il ripristino ambientale dei siti contaminati previste dalla vigente normativa ambientale, il rilascio dei relativi titoli abilitativi resta subordinato alla certificazione dell'avvenuta bonifica. ”

INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE

Art. 62 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto

1. Per fasce di rispetto, ai sensi dell'art. 4 dell'Allegato al DM 29/05/2008, si intende lo spazio circostante un elettrodotto, che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità; come prescritto dall'art. 4 comma 1 lettera h) della Legge 22/02/2001 n. 36, all'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad usi che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

2. Per Distanza di prima approssimazione (Dpa), ai sensi dell'art. 4 dell'Allegato al DM 29/05/2008, si intende, per le linee, la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione al suolo disti dalla proiezione del centro linea più di Dpa si trovi all'esterno delle fasce di rispetto. Per le cabine è la distanza, in pianta sul livello del suolo, da tutte le pareti della cabina stessa che garantisce i requisiti di cui sopra.

3. Ai fini della determinazione delle fasce di rispetto il PSC individua, con apposite grafie, gli elettrodotti esistenti con tensione superiore a 15 kV.

4. Al contorno degli elettrodotti ad alta ed altissima tensione, è indicata inoltre nelle medesime tavole una “fascia di rispetto” assumendo l'ipotesi che l'elettrodotto sia del tipo a terna singola e l'obiettivo di qualità definito in un valore massimo di esposizione al ricettore di 0,2 microtesla. Per quanto riguarda le cabine primarie, non sono indicate fasce di attenzione attorno, in quanto, non sono definibili se non attraverso misurazioni di campo. Le fasce di rispetto rappresentate nella cartografia di PSC sono puramente indicative: la loro effettiva dimensione deve essere determinata coi criteri di cui ai successivi commi.

5. 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 devono derivare dall'applicazione del DM 29/05/2008 “Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti” e dalla conseguente Delib. G.R. 21/07/2008 n. 1138

6. Per le cabine la fascia di rispetto va definita sulla base di misure strumentali che attestino il perseguimento dell'obiettivo di qualità definito dalla legislazione vigente.

7. Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi concernenti la realizzazione di nuove aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori a 4

ore giornaliere che si trovano in prossimità di linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione, dovrà essere assicurato il rispetto dell'obiettivo di qualità ($3\mu\text{T}$) definito dal DPCM 08.07.2003; ovvero che all'interno delle fasce di rispetto calcolate secondo la metodologia definita dal DM 29.05.2008, non sarà ammissibile alcuna destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata di persone oltre le 4 ore giornaliere.

8. L'ampiezza della distanza di prima approssimazione (DPA) e della fascia di rispetto dell'elettrodotto, dovrà essere calcolata dal proprietario/gestore delle linee elettriche con la metodologia indicata dal DM 29 maggio 2008 in riferimento all'obiettivo di qualità ($3\mu\text{T}$) e comunicata dagli stessi alle autorità competenti.

9. Nelle more della formalizzazione delle fasce di rispetto da parte dei gestori degli impianti di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica, si applicano le indicazioni della Regione Emilia-Romagna di cui alla propria nota prot. n° 41570 del 18.02.2009 contenente alcuni esempi sull'estensione della DPA (distanza di prima approssimazione) relativa alle principali tipologie di linee elettriche presenti sul territorio regionale.

10. Nei singoli casi specifici, in cui il richiedente intenda costruire ad una distanza dalla linea elettrica inferiore alla DPA, l'amministrazione comunale (in qualità di autorità competente) potrà chiedere al gestore di eseguire il calcolo esatto della fascia di rispetto lungo le necessarie sezioni della linea (al fine di consentire una corretta valutazione dell'induzione magnetica) previo parere e supporto tecnico di ARPA per valutarne la congruenza metodologica adottata.

11. La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del PTCP.

12. Le modifiche ai tracciati per la distribuzione dell'energia elettrica che intervengono successivamente all'approvazione del presente piano, determinano aggiornamento del PSC.

Art. 62bis - Impianti fissi di telefonia mobile

1. Si applicano le disposizioni della Legge 22/02/2001 n. 36 e della LR 31/10/2000 n. 30 e della Direttiva di cui alla Delib.G.R. 20/05/2001 n. 197 come modificata e integrata dalla Delib. G.R. 21/07/2008 n. 1138, oltre alle altre disposizioni sovraordinate vigenti.

2. In particolare è vietata la localizzazione di impianti fissi di telefonia mobile in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, nelle zone di parco classificate A e nelle riserve naturali ai sensi della L.R 17 febbraio 2005, n. 6, nell'Oasi naturalistica Valdisole, nelle aree del parco fluviale del Secchia e del Sabbioncello, nonché su edifici di valore storico-architettonico e monumentale di cui alla parte seconda del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Art. 63 - Gasdotti e relative opere di prelievo

1. Il PSC indica il tracciato dei gasdotti di rilievo strutturale, il RUE i rimanenti gasdotti e le relative opere di prelievo che interessano il territorio comunale. La cartografia riporta la posizione indicativa delle condotte; l'ubicazione precisa può essere richiesta agli Enti competenti.

2. Le servitù gravanti nei fondi attraversati dai metanodotti impongono fasce di rispetto che risultano variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte (dagli 11 m. ai 20 m. per lato). Ulteriori vincoli e norme da rispettare sono contenuti nel D.M. 24.11.84, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 12 del 15.1.1985.

3. 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 all'ottenimento dell'idoneo titolo edilizio abilitativo, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze, concordare i conseguenti interventi e, ove richiesto, ottenere i necessari provvedimenti autorizzativi o nulla-osta.

4. Per i gasdotti e le opere di prelievo di cui al comma 1 la normativa vigente disciplina gli usi e gli interventi ammessi all'interno delle fasce di rispetto.

INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 64 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria)

1. Ai sensi di quanto previsto nelle norme del PSC e dall'art.A-23 dell'Allegato alla L.R. n° 20/2000 per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, definibili anche come "opere di urbanizzazione primaria", si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

- a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche.
- c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi.
- d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia.
- e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni.
- f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento.

2. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture di cui al comma 1 che precede, in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti. Ciascun intervento deve pertanto considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della rete stessa.

3. Per adeguatezza delle reti tecnologiche si intende la loro capacità di far fronte al fabbisogno in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di:

- a) allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
- b) allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante aggiuntivo previsto;
- c) spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti in numero adeguato in relazione agli abitanti o attività serviti;
- d) accessibilità ad una strada pubblica;
- f) allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
- g) allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

5. In tutti i casi in cui il concessionario non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione primaria, deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi:

- a) secondo quanto previsto dagli atti del Comune sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;
- b) in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo (PUA), quando le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente dal Comune.

6. Nel caso di interventi edilizi nel Territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza sono le seguenti:

- a) strada di accesso (anche non asfaltata);
- b) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- c) rete di distribuzione dell'acqua;
- d) allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dalla ARPA

ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

Art. 65 - Attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria)

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi, il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva. A livello di Ambito, si tratta inoltre di aree che concorrono al Sistema delle dotazione degli standards di qualità urbana ed ecologico ambientale, comprendendo in ciò anche le eventuali reti ecologiche urbane. Tale aree sono destinate a verde pubblico attrezzato, attrezzature sportive, ricreative, culturali pubbliche e/o di uso pubblico.

2. Le attrezzature e gli spazi collettivi, definite anche come “opere di urbanizzazione secondaria”, sono rappresentate quindi dalle aree e/o dagli edifici, ed eventuali relative loro aree di pertinenza, destinati ad attrezzature e spazi collettivi, quali in particolare (vedi anche art.70 PSC):

- a) le strutture scolastiche e le relative aree di pertinenza;

- b) gli edifici adibiti a strutture assistenziali, sociali e sanitarie con le relative aree di pertinenza;
- c) le strutture della pubblica amministrazione, della sicurezza pubblica e della protezione civile e le relative aree di pertinenza;
- d) gli edifici e le relative aree di pertinenza per attività culturali, associative e politiche;
- e) gli edifici e le strutture per il culto;
- f) gli spazi aperti a verde pubblico e le attrezzature per il tempo libero, la ricreazione, le attività sportive;
- g) gli impianti cimiteriali e le relative fasce di rispetto;
- h) i parcheggi pubblici non al diretto servizio dell'insediamento.

3. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente con apposita simbologia nelle tavole del PSC, insieme con le aree in progetto a ciò destinate, meglio individuate nel POC e nei piani attuativi (PUA), e quelle che verranno cedute al comune costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico definita per ciascun ambito territoriale dal PSC.

4. Queste aree, salvo quelle per il culto, possono far parte del patrimonio pubblico; attraverso apposita convenzione saranno definiti il regime proprietario (privato oppure pubblico con cessione immediata o differita dell'area) e le modalità di gestione, che potranno prevedere anche accordi con soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso convenzioni speciali e/o concessioni di diritto di superficie.

5. Usi ammissibili: nelle aree e nelle attrezzature collettive sono generalmente ammessi i seguenti usi urbani:

- TSS.1: scuole dell'obbligo, asili, scuole materne
- TSS.2: istruzione superiore, di specializzazione, professionale
- TSS.3: attività socio sanitarie
- TSS.4: attività culturali
- TSS.5: attività di spettacolo, teatri, cinema, sale per concerti e simili
- TSS.6: spazi a verde e relative attrezzature
- TSS.7: attività sportive e ricreative
- TSS.8: esercizio pubblico dei culti
- TSS.9: usi cimiteriali
- TSS.10: attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori per carburanti)
- TSS.11: attrezzature tecniche, tecnologiche e particolari
- TD.2 e TD.3: attività amministrative e direzionali esclusivamente di tipo pubblico

6. Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, seguenti ulteriori usi urbani:

- TC.1: Attività commerciali al dettaglio (l'uso è ammesso esclusivamente nella forma ambulante su aree pubbliche e in mercati organizzati dalla Amministrazione comunale) e pubblici esercizi;

7. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto; negli ambiti di nuovo insediamento è prevista la previa approvazione di strumento urbanistico attuativo (PUA).

8. Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- MO: manutenzione ordinaria;
- MS: manutenzione straordinaria;
- RRC: restauro e risanamento conservativo;
- RS: restauro scientifico;
- RE: ristrutturazione edilizia;
- RE/C: ristrutturazione edilizia conservativa;
- D: demolizione senza ricostruzione;
- CD: mutamento di destinazione d'uso;
- AU: opere di arredo urbano e di servizio.

9. Per la realizzazione di nuove attrezzature e spazi collettivi sono ammessi altresì i seguenti interventi edilizi:

- NC: nuova costruzione;
- AM: ampliamento.

10. parametri urbanistico-edilizi (sono fatte salve indicazioni più restrittive contenute nei commi successivi):

- a) $U_f \text{ max} = 0,60 \text{ mq/mq}$.
- b) Numero dei piani fuori terra $\text{max} = 3$; $H \text{ max m. } 10,50$
- c) $Q = 40\%$.
- d) $SP_{\text{min}} = 30\%$
- e) alberature e arbusti: 1 albero/50 m² di Sf più 2 arbusti/50 m² di Sf.

Usi cimiteriali

11. Usi cimiteriali e relative aree di rispetto: le aree cimiteriali sono funzionali alla realizzazione ed all'ampliamento di impianti e sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi.

12. Le aree di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'art. 338 R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285, come modificato dalla L.166/2002 art.28, e dell'art.4 della L.R. 19/2004.

13. Stante il vincolo di inedificabilità assoluto, in tali aree è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti con le eccezioni di cui al successivo comma 14.

14. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di ambito, degli interventi previsti dalle Leggi suddette, fermo restando la possibilità di operare interventi di tipo: manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), arredo urbano e di servizio (AU).

15. Sono altresì consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'Allegato alla LR 15/2013 (rispettivamente manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) (Legge 01/08/2002 n. 166 art. 28)

16. L'eventuale ampliamento degli edifici esistenti entro la fascia di rispetto, può essere assentito nei termini sopra indicati previo parere dell'Azienda Unità sanitaria locale competente per territorio. (comma 2 art. 4 LR 19/2004) e previo verifica degli indici di edificabilità dell'ambito di appartenenza.

17. A specifica delle previsioni urbanistico-edilizie descritte nei precedenti comma, per gli impianti cimiteriali e le relative aree di rispetto valgono le seguenti norme con riguardo alle nuove costruzioni:

Usi ammessi:

attrezzature per la viabilità con esclusione dei distributori carburanti (TSS.10) e attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi (TC.1) (limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale),

Interventi ammessi:

Sono ammessi tutti i tipi di intervento funzionali agli impianti cimiteriali. E' ammessa altresì la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.

Parametri urbanistico-edilizi:

H max = mt. 8,00 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore);

Uf = 0,60 mq/mq

Modalità di intervento:

Intervento edilizio diretto.

Aree e strutture per l'istruzione

18. Nelle aree e strutture per l'istruzione valgono le seguenti disposizioni:

Usi ammessi:

- a) Scuole dell'obbligo, asili e scuole materne (TSS.1);
- b) Istruzione superiore, di specializzazione e professionale (TSS.2);

Parametri urbanistico-edilizi:

Uf max = 0,60 mq/mq.

Numero dei piani fuori terra max = 3; H max m.10,50

SP min.=; 30% della Sf meno la Q

alberature e arbusti: 1 albero/50 m² di Sf; 2 arbusti/50 m² di Sf.

Modalità di intervento:

Intervento diretto.

Verde pubblico

19. Nelle aree adibite a verde pubblico valgono le seguenti disposizioni:

Usi ammessi:

TSS.10: Attrezzature per la mobilità con esclusione dei distributori carburanti;

TSS.6: spazi a verde e relative attrezzature;

TSS.4: Attività culturali;

TSS.7: Attività sportive e ricreative;

TSS.5.1: Attività di spettacolo con limitati effetti sul contesto urbano;

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, seguenti ulteriori usi urbani:

TC.1 - Attività commerciali al dettaglio (l'uso è ammesso esclusivamente nella forma

ambulante su aree pubbliche e in mercati organizzati dalla Amministrazione comunale) e pubblici esercizi;

Parametri urbanistico-edilizi:

Uf max = 0,10 mq/mq.

SP =80%

alberi e arbusti : 1 albero/50 m2 di Sf; 2 arbusti/50 m2 di Sf.

Modalità di intervento:

Intervento diretto

Attrezzature sportive o ricreative

20. Nelle aree per attrezzature sportive o ricreative valgono le seguenti disposizioni:

Usi ammessi:

TSS.6: spazi a verde e relative attrezzature;

TSS.4: Attività culturali;

PM.4: Attrezzature ed impianti fissi per la telefonia mobile;

TSS.5: Attività di spettacolo, teatri, cinema e simili;

TSS.7: Attività sportive e ricreative

TC.1: attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi;

Sono altresì ammesse entro le funzioni su elencate superfici da destinare ad uso di ristoro purché aventi carattere complementare (Sc max 30% della Sc complessiva ammessa).

Parametri urbanistico-edilizi:

Uf max = 0,10 mq/mq.

Numero dei piani fuori terra max = 2

SP =70%

alberi e arbusti : 1 albero/50 m2 di Sf; 2 arbusti/50 m2 di Sf.

Modalità di intervento:

Intervento diretto.

Parcheggi pubblici

21. Nelle aree adibite a parcheggi pubblici valgono le seguenti disposizioni:

Usi ammessi:

TSS.10: Attrezzature per la mobilità;

PM.4: Attrezzature ed impianti fissi di telefonia mobile.

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, seguenti ulteriori usi urbani:

TC.1: Attività commerciali al dettaglio (l'uso è ammesso esclusivamente nella forma ambulante su aree pubbliche e in mercati organizzati dalla Amministrazione comunale) e pubblici esercizi;

Parametri urbanistico-edilizi:

SP (superficie permeabile) min. 40% per i parcheggi a raso;

In caso di parcheggi realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrato sottostanti, devono sempre essere alberati in ragione di 1 albero/3 posti auto.

Modalità di intervento:

Intervento diretto.

22. Gli eventuali parcheggi ricadenti in aree ed elementi di valore naturalistico e paesaggistico devono essere realizzati con fondo permeabile.

23. Le indicazioni contenute nella cartografia di RUE o di PSC relativa a categorie specifiche di attrezzature e spazi pubblici di cui al precedente comma 2, sono da considerarsi orientative: ossia è sempre possibile prevedere categorie differenti rispetto quelle indicate, purché rientranti nelle fattispecie del citato comma 2, senza che ciò debba comportare variante alle previsioni della pianificazione urbanistica, e nel rispetto delle quote minime di cui al comma 3 art. A-24 della LR 20/2000.

24. Per tutte le fattispecie descritte nel presente articolo, nei casi previsti dalla vigente legislazione, le previsioni edilizio-urbanistiche potranno essere superate mediante delibera del Consiglio Comunale d'approvazione del Permesso di costruire in deroga relativo al progetto dell'opera pubblica (ai sensi art. 20 LR 15/2013).

25. Sulle aree che ricadono nelle tutele di cui al Titolo 2 del PSC (tutele delle risorse ambientali, paesaggistiche, storico culturali e antropiche del territorio) sono ammesse utilizzazioni ai sensi del presente articolo solo a condizione che non comportino la costruzione di nuovi edifici, né l'ampliamento di quelli preesistenti né impermeabilizzazioni del suolo.

Art. 66 - Attuazione

1. Le dotazioni territoriali previste dal PSC possono essere attuate:

- a) direttamente dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione e/o esproprio come regolato dalla L.R. 19/12/2002 n°37, dell'area necessaria e attraverso proprie fonti di finanziamento o previo accordo con privati interessati all'attuazione e alla futura gestione degli interventi e dei servizi connessi;
- b) attraverso il POC, entro gli Ambiti consolidati (AC), qualora si ritenga in quella sede di promuovere entro il termine di validità del POC, sia direttamente che attraverso accordi con i privati, interventi di adeguamento delle dotazioni esistenti negli ambiti sopra citati.
- c) attraverso il POC, entro gli Ambiti di nuovo insediamento (AN), gli Ambiti di riqualificazione urbana (AR), sulla base delle indicazioni del PSC; secondo modalità procedurali, tecniche ed economiche definite dal POC;
- d) direttamente dal soggetto privato attuatore degli interventi edilizi volti alla trasformazione del territorio urbanizzato dei "Centri storici" (CS), degli Ambiti urbani consolidati (AC) e (AC.W), degli Ambiti specializzati per attività produttive comunali (APC) e degli Ambiti del Territorio rurale (AVA, ARP, APA, AAP).

Art. 67 - Parcheggi

1. Parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento o di urbanizzazione primaria (P1): vedasi definizione di cui alla lettera t) art. 1.2 Allegato Uno al RUE (Definizioni, categorie di intervento, usi); ai fini della distanza dal confine di zona D2, non si tiene conto dei parcheggi P1, facendo invece riferimento solo al limite della sede stradale.

2. Parcheggi pubblici di interesse generale di urbanizzazione secondaria (P2) rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi: vedasi definizione di cui alla lettera u) art. 1.2 Allegato Uno al RUE (Definizioni, categorie di intervento, usi); ai fini della distanza dal confine di zona D2,

non si considera il parcheggio P2 come una zona urbanistica distinta dagli altri ambiti per servizi pubblici.

3. I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione e la loro gestione possono tuttavia essere affidate attraverso convenzione dal Comune a soggetti privati.

4. I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti, cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi privati.

5. I parcheggi privati di pertinenza di cui all'art. 41sexies della Legge n. 1150/1942 come modificato dal comma 9 art. 12 Legge 28/11/2005 n. 246, costruiti o comunque realizzati successivamente all'entrata in vigore della suddetta L. 246/2005, non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.

6. I parcheggi privati di pertinenza di cui all'art. 9 della Legge 24/03/1989 n. 122, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

7. I parcheggi privati di pertinenza (P3) e privati di pertinenza di uso comune (P4) sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (max 150 mt., salvo diversa indicazione), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e purché collegata alla struttura di riferimento con un percorso pedonale protetto e senza barriere architettoniche.

8. Parcheggi privati non pertinenziali (P5): vedasi definizione di cui alla lettera x) art. 1.2 Allegato Uno al RUE (Definizioni, categorie di intervento, usi)

Art. 68 - Parcheggi: requisiti tipologici e dimensionali

1. I parcheggi pubblici P1 e P2, quelli pertinenziali P3 e P4, devono avere dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non inferiori a m.2,50 x 5,00.

2. Le dimensioni, in termini di superficie, del singolo posto auto saranno convenzionalmente considerate pari a:

- mq. 12,50, se privo di area di manovra;
- mq. 25,00 se comprensivo dello spazio di manovra.

3. La capacità dei parcheggi si calcola quindi, in termini di superficie, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n.122, con il parametro convenzionale di 25,00 mq. per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno.

4. Quando i parcheggi sono prospicienti una strada pubblica, e quindi privi di spazi di manovra propri, il posto auto convenzionale deve misurare mt. 2,50 x 5,00.
5. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse.
6. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento.
7. I parcheggi pertinenziali possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ove possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.
8. Le autorimesse per parcheggi pertinenziali possono anche 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.
9. Quando i parcheggi pubblici P1 e P2 siano realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrate sottostanti, devono sempre essere alberati in ragione di 1 albero/3 posti auto.
10. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia permeabile di superficie non inferiore a mq. 2,25 per albero e delimitata rispetto ai posti auto da un cordolo con accorgimenti per evitare lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto auto.
11. Nell'ambito dei comparti di nuovo insediamento, le aree destinate a parcheggi pubblici P1 e P2, dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto bici-motociclo/25 posti auto
12. In ogni caso devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili, nel rispetto della normativa vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche (DM 236/1989), ossia un posto auto ogni 50 o frazione.

Art. 69 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali.

Criteri generali

1. In tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione (NC), Ampliamento (AM), Ristrutturazione urbanistica (RU), nonché negli interventi di mutamento di destinazione d'uso (CD) qualora comportino un aumento di carico urbanistico (ACU), devono essere realizzati parcheggi pertinenziali nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella riportata all'art. 70, che fa parte integrante del presente RUE.
2. Negli interventi di Ampliamento (AM) le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla Sc aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.

3. Nel caso di intervento di Ristrutturazione edilizia (RE) (anche nel caso in cui l'intervento comporti la demolizione e ricostruzione fedele), di Ristrutturazione edilizia conservativa (RE/C), Restauro e risanamento conservativo (RRC), Ripristino tipologico (RT) e Restauro scientifico (RS) e di mutamento di destinazione d'uso (CD) di un'unità immobiliare, ove vi sia sempre anche incremento di carico urbanistico (ACU) (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per gli usi previsti nell'unità immobiliare su cui si interviene, calcolata sulla differenza fra l'uso di progetto e quello esistente..

4. Nel caso di intervento di mutamento di destinazione d'uso (CD) di una 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.

5. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla tabella, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.

6. Qualora l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.

7. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono e assorbono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L n°.122/89.

8. Le quantità prescritte nella tabella che segue non vengono conteggiate come superfici nel calcolo della Superficie accessoria (Sa), ai sensi della definizione assunta dal presente RUE, trattandosi di posti auto obbligatori per legge.

9. Le dotazioni a parcheggi per le funzioni non riportate in tabella sono ricavabili per analogia.

10. In attuazione dell'art.4, commi 1-ter e seguenti del DPR 6 giugno 2001, n.380, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e , per il relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è d'obbligo l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

Art. 70 - Tabella riepilogativa Dotazioni Parcheggi Pertinenziali

1. Le quantità di cui alla tabella seguente sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente RUE; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti. Per la corretta applicazione delle dotazioni contenute nella seguente Tabella, devono essere integralmente applicati i criteri prescrittivi generali di cui all'art. 79 del presente RUE. Dove è richiesta, la dotazione di parcheggi P4 è da intendersi come percentuale dei parcheggi P3 complessivamente prescritti e non come quota aggiuntiva.

FUNZIONI (USI)		POSTI AUTO PRIVATI Intervento diretto o preventivo
Funzioni residenziali (R)		
R.1	Abitazioni residenziali	1,5 p.a./alloggio e comunque 1 p.a./50 mq Sc o frazione. Nel caso di NC almeno 1 p.a. deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa.
R.3	Residenza collettiva: collegi, convitti, conventi	1 p.a./40 mq Sc
Funzioni ricettive, alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo (S)		
S.1 e S.2	Attività ricettive di tipo alberghiero +ostelli	1 p.a./40 mq Sc
Funzioni terziarie, commerciali e artigianali (TC)		
TC.1	Attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi	
TC.1.1	Esercizi commerciali di vicinato	1 p.a./50 mq Sc o frazione
TC.1.2	Medio-piccole strutture di vendita	vedasi Tabella seguente
TC.1.3	Pubblici esercizi	1 p.a./ 40 mq Sc o frazione
TC.2	Attività commerciali al dettaglio di maggiori dimensioni	
TC.2.1	Medio-grandi strutture di vendita	vedasi Tabella seguente
TC.2.2	Grandi strutture di vendita	vedasi Tabella seguente
TC.3	Attività commerciali all'ingrosso	1 p.a./ 65 mq Sc o frazione e comunque 1 p.a./200 mq Sf
TC.4	Centri commerciali d'attrazione di livello inferiore	vedasi Tabella e note seguenti
TC.5	Attività espositive	1 p.a./ 25 mq Sc o frazione
TC.6	Artigianato di servizio e laboratori per arti e mestieri	
TC.6.1	Artigianato e laboratori compatibili con la residenza	1 p.a./50 mq Sc o frazione
TC.6.2	Artigianato e laboratori non compatibili con la residenza	1 p.a./40 mq Sc o frazione
TC.7	Magazzini e locali di deposito	1 p.a./50 mq Sc o frazione
Funzioni terziarie e direzionali (TD)		
TD.1	Uffici e studi privati	1 p.a./ 40 mq Sc o frazione
TD.2	Attività amministrative e direzionali a forte concorso di pubblico	1 p.a./ 25 mq Sc o frazione
TD.3	Attività amministrative e direzionali a minore concorso di pubblico	1 p.a./ 40 mq Sc o frazione
Funzioni terziarie di servizio e sociali (TSS)		
TSS.1	Scuole dell'obbligo, asili, scuole materne	1 p.a./ 40 mq Sc o frazione
TSS.2	Istruzione superiore, di specializzazione e professionale	1 p.a./ 50 mq Sc o frazione
TSS.3	Attività socio sanitarie	1 p.a./ 25 mq Sc o frazione
TSS.4	Attività culturali	1 p.a./ 40 mq Sc o frazione
TSS.5	Attività di spettacolo, teatri, cinema, sale per concerti e simili	
TSS.5.1	Attività di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano	La dotazione più elevata fra le seguenti: 1 p.a./12 mq Sc; 1 p.a./3 posti capienza autorizzata; 1 p.a./100 mq Sf
TSS.5.2	Attività di spettacolo non rientranti nell'uso TSS.5.1	

TSS.6	Spazi a verde e relative attrezzature	1 p.a./ 40 mq Sc o frazione
TSS.7	Attività sportive e ricreative	1 p.a./ 40 mq Sc o frazione
TSS.8	Esercizio pubblico dei culti	1 p.a./ 40 mq Sc o frazione
TSS.9	Usi cimiteriali	1 p.a./ 40 mq Sc o frazione
TSS.10	Attrezzature per la mobilità	non richiesti
TSS.11	Attrezzature tecniche, tecnologiche, particolari	non richiesti
Funzioni produttive, manifatturiere e assimilabili (PM)		
PM.1	Opifici, attività industriali e artigianali manifatturiere	1 p.a./ 65 mq Sc o frazione e comunque 1 p.a./200 mq Sf
PM.2	Meccatronica agricola	1 p.a./ 65 mq Sc o frazione e comunque 1 p.a./200 mq Sf
PM.3	Deposito e stoccaggio di merci	1 p.a./ 65 mq Sc o frazione e comunque 1 p.a./200 mq Sf
PM.4	Attrezzature e impianti fissi di telefonia	non richiesto
Usi rurali (FR)		
FR.1	Residenza rurale	1,5 p.a./alloggio e comunque 1 p.a./50 mq Sc o frazione. Nel caso di NC almeno 1 p.a. deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa.
Altri usi agricoli aziendali e interaziendali		1 p.a./ 65 mq Sc o frazione e comunque 1 p.a./200 mq Sf
FR.15	Agriturismo	1 p.a./40 mq Sc

Art. 71 - Tabella delle dotazioni di parcheggi privati pertinenziali relative agli usi commerciali

	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
Esercizi commerciali con SV	un posto auto ogni:	un posto auto ogni:
- fino a 400 m ² .	30 m ² .di SV	40 m ² di SV
- da 400 a 800 m ² .	18 m ² di SV	25 m ² di SV
- da 800 a 1500 m ²	13 m ² .di SV	20 m ² di SV
- oltre 1500 m ²	8 m ² .di SV	16 m ² di SV

1. La dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali di un esercizio commerciale viene determinata in funzione della Superficie di vendita e calcolata progressivamente per classi di superficie.

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

Art. 72 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi
- Parametri quantitativi

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di Nuova Costruzione (NC), Ampliamento (AM) e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel PSC e nel POC, devono essere

realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo; le quantità minime sono distinte in:

- Aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2);
- Aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive.

2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come superficie in mq. di aree per ogni 100 mq di Sc interessata dagli interventi di Nuova Costruzione e Ampliamento (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di Sc preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di recupero);

3. Negli interventi edilizi diretti o nei PUA (non programmati nel POC, ossia richiesti dagli interessati agli interventi) si applicano i seguenti parametri:

a) Per gli usi residenziali e i servizi connessi

(residenza R.1; residenza collettiva: collegi, convitti, conventi R3; attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi TC.1; attività di spettacolo con limitato effetto di disturbo sul contesto urbano TSS.5.1; uffici e studi privati TD.1; attività amministrativa e direzionale a minore concorso di pubblico TD.3; artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza TC.6.1):

aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2) = 10 mq/100 mq. di Sc; per l'uso residenza (R.1) deve essere comunque garantito 1 p.a./alloggio se di dimensione superiore a mq 70 di Sc;

b) Per gli usi direzionali, commerciali, alberghieri e assimilabili

(attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero S.1; ostelli e strutture all'aperto S.2; attività commerciali al dettaglio di maggiori dimensioni TC.2; attività commerciali all'ingrosso TC.3; centri commerciali d'attrazione di livello inferiore TC.4; attività espositive TC.5; artigianato di servizio e laboratori non compatibili con la residenza TC.6.2; magazzini e locali di deposito (TC.7); attività amministrativa e direzionale a forte concorso di pubblico TD.2, attività di spettacolo con effetto di disturbo sul contesto urbano TSS.5.2; attività socio-sanitarie TSS.3; agriturismo FR.15:

- Aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2) = 40 mq./100 mq. di Sc;
- Aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive = 60 mq./100 mq. di Sc.

c) Per gli usi di tipo produttivo

(opifici attività industriali e artigianali manifatturiere PM.1; meccatronica agricola PM.2; depositi e stoccaggi di merci PM.3; attrezzature per la mobilità limitatamente ai distributori di carburante TSS.10):

- Aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2) = 15 mq./100 mq. di Sc;

d) Per altri usi quali:

funzioni terziarie di servizio e sociali (TSS) e funzioni rurali (FR) non è richiesta cessione di aree, ad eccezione dei casi precedentemente indicati o quando connessi con attività gestite da soggetti privati, anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti. In tali casi la cessione è pari a:

- Aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2) = 40 mq./100 mq. di Sc;
- Aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive = 60 mq./100 mq. di Sc.

4. Nei Piani Urbanistici Attuativi (programmati nel POC):

a) Per gli usi residenziali e i servizi connessi

(residenza R.1; residenza collettiva: collegi, convitti, conventi R3; attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi TC.1; attività di spettacolo con limitato effetto di disturbo sul contesto urbano TSS.5.1; uffici e studi privati TD.1; attività amministrativa e direzionale a minore concorso di pubblico TD.3; artigianato di servizio e laboratori compatibili con la residenza TC.6.1; abitazioni rurali FR.1 se espressamente richiesti dal Comune):

- Aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2)= 20 mq./100 mq. di Sc; per l'uso residenza R.1 deve essere comunque garantito 1 p.a./Alloggio se di dimensione superiore a mq 38 di Sc;
- Aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive = 40 mq./100 mq. di Sc,

b) Per gli usi direzionali, commerciali, alberghieri e assimilabili

(attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero S.1; ostelli e strutture all'aperto S.2; attività commerciali al dettaglio di maggiori dimensioni TC.2; attività commerciali all'ingrosso TC.3; centri commerciali d'attrazione di livello inferiore TC.4; attività espositive TC.5; artigianato di servizio e laboratori non compatibili con la residenza TC.6.2; magazzini e locali di deposito (TC.7); attività amministrativa e direzionale a forte concorso di pubblico TD.2, attività di spettacolo con effetto di disturbo sul contesto urbano TSS.5.2; attività socio-sanitarie TSS.3; agriturismo FR.15):

- Aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2) =40 mq./100 mq. di Sc;
- Aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive =60 mq./100 mq. di Sc.

c) Per gli usi di tipo produttivo

(opifici attività industriali e artigianali manifatturiere PM.1; meccatronica agricola PM.2; depositi e stoccaggi di merci PM.3; attrezzature per la mobilità limitatamente ai distributori di carburante TSS.10):

- Aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2) =5% della St;
- Aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive =10% della St;

d) Per altri usi

funzioni terziarie di servizio e sociali (TSS) non è richiesta cessione di aree, ad eccezione dei casi precedentemente indicati o quando connessi con attività gestite da soggetti privati, anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti. In tali casi e per funzioni rurali FR.10 e FR.13 la cessione è pari a:

- Aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2) =40 mq./100 mq. di Sc;
- Aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive =60 mq./100 mq. di Sc.

5. Negli interventi di mutamento di destinazione d'uso - (CD)

E' richiesta la realizzazione e cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi previsti (indicated con parola SI) nella seguente Tabella:

DA	A	R.1, R.3, TC.1, TSS.5.1, TD.1, TD.3, TC.6.1	S.1, S.2, TC.2, TC.3, TC.4, TC.5, TC.6.2, TC.7, TD.2, TSS.5.2, TSS.3, FR.15	PM.1, PM.2, PM.3 e TSS.10 solo distributori carburanti

R.1, R.3, TC.1, TSS.5.1, TD.1, TD.3, TC.6.1	NO	SI	NO
S.1, S.2, TC.2, TC.3, TC.4, TC.5, TC.6.2, TC.7, TD.2, TSS.5.2, TSS.3, FR.15	NO	NO	NO
PM.1, PM.2, PM.3 e TSS.10 solo distributori carburanti	SI	SI	NO
FR.1, FR.2,FR.3, FR.4, FR.5, FR.6, FR.7,FR.8, FR.9, FR.11, FR.12	SI	SI	SI

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

7. Qualora in un piano urbanistico attuativo (PUA) siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni di aree differenti, il PUA deve fissare la quota massima di Sc che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione più elevata e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere previsti interventi edilizi (compreso il di Cambio di destinazione d'uso) che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima se non previa variante al PUA che reperisca gli standards richiesti per la nuova destinazione d'uso.

8. Qualora nel PSC o nel POC siano individuate, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree da cedere per parcheggi, verde, o attrezzature pubbliche, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti,

9. Qualora il PSC o il POC individui, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree destinate a parcheggio P in misura superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, e aree destinate alle infrastrutture per le urbanizzazioni degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi (U) in misura inferiore, le maggiori aree P sono da realizzare e cedere gratuitamente a scomputo delle aree U, fino a concorrenza della somma P+U prescritta.

10. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, al precedente Capo "Attrezzature e spazi collettivi".

11. L'edificabilità consentita in queste zone è aggiuntiva rispetto alla potenzialità edificatoria prevista nell'ambito urbanistico in cui tali aree ricadevano prima della cessione.

Art. 73 - Tabella riepilogativa Dotazioni Parcheggi Pubblici (P1+P2)

1. Le quantità della seguente tabella sono dotazioni minime del presente RUE; dovrà comunque essere rispettate ogni disposizioni specifica prevista da norme regionali o nazionali vigenti.

FUNZIONI (USI)	POSTI AUTO PUBBLICI	
	P1	P2

		Intervento diretto NC/AM	Piano Urbanistico Attuativo PUA(POC)	Intervento diretto NC/AM	Piano Urbanistico Attuativo PUA(POC)
Funzioni residenziali (R)					
R.1	Residenza	10mq/100 mq di Sc e comunque 1p.a./ allog. di Sc>mq70	10mq/100 mq di Sc e comunque 1p.a./ allog. di Sc>mq38	non previsto	10 mq/100 mq di Sc
R.3	Residenza collettiva: collegi, convitti, conventi	10mq/100 mq di Sc	10mq/100 mq di Sc	non previsto	10 mq/100 mq di Sc
Funzioni ricettive, alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo					
S.1 - S.2	Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero; ostelli e strutture all'aperto	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
Funzioni terziarie, commerciali e artigianali					
TC.1	Attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi				
TC.1.1	Esercizi commerciali di vicinato	10mq/100 mq di Sc	10mq/100 mq di Sc	non previsto	10mq/100 mq di Sc
TC.1.2	Medio-piccole strutture di vendita	40mq/100 mq di Sc		non previsto	10mq/100 mq di Sc
TC.1.3	Pubblici esercizi	40mq/100 mq di Sc		non previsto	10mq/100 mq di Sc
TC.2	Attività commerciali al dettaglio di maggiori dimensioni				
TC.2.1	Medio-grandi strutture di vendita	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TC.2.2	Grandi strutture di vendita	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TC.3	Attività commerciali all'ingrosso	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TC.4	Centri commerciali d'attrazione di livello inferiore	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TC.5	Attività espositive	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TC.6	Artigianato di servizio e laboratori per arti e mestieri				
TC.6.1	Artigianato e laboratori compatibili con la residenza	10mq/100 mq di Sc	10mq/100 mq di Sc	non previsto	10mq/100 mq di Sc
TC.6.2	Artigianato e laboratori non compatibili con la residenza	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	10mq/100 mq di Sc
TC.7	Magazzini e locali di deposito	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	
Funzioni terziarie e direzionali					
TD.1	Uffici e studi privati	10mq/100 mq di Sc	10mq/100 mq di Sc	non previsto	10mq/100 mq di Sc
TD.2	Attività amministrative e direzionali a forte concorso di pubblico	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	10mq/100 mq di Sc
TD.3	Attività amministrative e direzionali a minore concorso di pubblico	10mq/100 mq di Sc	10mq/100 mq di Sc	non previsto	10mq/100 mq di Sc
Funzioni terziarie di servizio e sociali					
TSS.1	Scuole dell'obbligo, asili, scuole materne	non previsti; se privati: 40mq/100	non previsti; se privati: 40mq/100	non previsto	non previsto

		mq di Sc	mq di Sc		
TSS.2	Istruzione superiore, di specializzazione e professionale	non previsti; se privati: 40mq/100 mq di Sc	non previsti; se privati: 40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TSS.3	Attività socio sanitarie	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TSS.4	Attività culturali	non previsti; se privati: 40mq/100 mq di Sc	non previsti; se privati: 40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TSS.5	Attività di spettacolo, teatri, cinema, sale per concerti e simili				
TSS.5.1	Attività di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano	10mq/100 mq di Sc	10mq/100 mq di Sc	non previsto	10mq/100 mq di Sc
TSS.5.2	Attività di spettacolo non rientranti nell'uso TSS.5.1	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	10mq/100 mq di Sc
TSS.6	Spazi a verde e relative attrezzature	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
TSS.7	Attività sportive e ricreative	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TSS.8	Esercizio pubblico dei culti	40mq/100 mq di Sc	40mq/100 mq di Sc	non previsto	non previsto
TSS.9	Usi cimiteriali	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
TSS.10	Attrezzature per la mobilità	10mq/100 mq di Sc	5% di St	non previsto	non previsto
TSS.11	Attrezzature tecniche, tecnologiche, particolari	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
Funzioni produttive, manifatturiere ed assimilabili					
PM.1	Opifici, attività industriali e artigianali manifatturiere	15mq/100 mq di Sc	5% di St	non previsto	non previsto
PM.2	Meccatronica agricola	15mq/100 mq di Sc	5% di St	non previsto	non previsto
PM.3	Deposito e stoccaggio di merci	15mq/100 mq di Sc	5% di St	non previsto	non previsto
PM.4	Attrezzature e impianti fissi di telefonia	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
Usi rurali					
FR.1	Residenza rurale	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
FR.2	Usi agricoli aziendali e interaziendali	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
FR.3 - FR.4 - FR.6	Allevamenti zootecnici di tipo aziendale/interaziendale	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
FR.7 - FR.8 - FR.9	Allevamenti zootecnici di tipo produttivo/intensivo	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
FR.10	Attività di prima lavoraz. conservaz. e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
FR.11	Serre fisse	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto

FR.12 - FR.14	Spacci e punti vendita, strutture a servizio della meccanizzazione agricola	non previsto	non previsto	non previsto	non previsto
FR.15	Agriturismo	40mq/100 mq di SC	40mq/100 mq di SC	non previsto	non previsto

Art. 74 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi: caratteristiche e localizzazione

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.

2. Le aree da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2) si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma i parcheggi P devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi posti mediamente ogni 5 m. e comunque garantendo 1 albero/3 p.a.; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di mq. 2,25, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa versare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi; i posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica.

3. I parcheggi pubblici (P1/P2) possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano, ma non integrati in costruzioni destinate a restare in parte di proprietà privata; nel caso di soluzioni pluripiano il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq. prescritta come dotazione di area pubblica.

4. Le aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive, salvo diversa indicazione del POC., 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 percorrono le parti sistemate a verde.

5. Non sono computabili come aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive le aiuole e alberature stradali, e le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di mq. 50, nonché le fasce fino a una profondità di m. 1,50 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere.

6. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche e ambientali, ai sensi dell'art. A-25 della L.R. 20/2000.

7. Qualora il PSC o il POC prevedano una utilizzazione delle aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive 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.

8. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro dodici mesi dall'inizio dei lavori (con firma

di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree ad esso contigue o comunque nell'ambito del medesimo centro abitato purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile dello SUE.

9. Nel caso di interventi da attuare tramite Piani Urbanistici Attuativi, il PSC o il POC possono definire criteri per la localizzazione delle aree da cedere; a sua volta il POC può individuare direttamente tali aree, in tutto o in parte, nell'ambito del comparto attuativo, o anche in posizione diversa e distante dalle aree ove realizzare l'edificazione, prevedendo in questo caso la formazione di comparti attuativi "ad arcipelago". In sede di presentazione del PUA può essere proposta una dislocazione parzialmente diversa di tali aree, pur nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate per quello specifico comparto, e fermo restando che la loro superficie resti pari alla quantità minima prescritta nel RUE o, se superiore, pari a quella delle aree graficamente individuate dal POC. La proposta di dislocazione diversa rispetto alla individuazione effettuata nel POC o ai criteri stabiliti dal POC può essere approvata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del PUA qualora sia giudicata idonea e migliorativa anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio.

10. Qualora il POC non individui le aree da cedere in relazione ad un determinato comparto attuativo (o le individui solo in parte), tali aree sono individuate in sede di PUA. Qualora il POC non definisca prescrizioni particolari per la loro localizzazione, tali aree possono essere individuate dal PUA anche al di fuori del comparto di attuazione, purché nell'ambito del territorio urbano o urbanizzabile fissato dal PSC. La proposta di dislocazione all'esterno del comparto può essere approvata dal Consiglio Comunale, nell'ambito dell'approvazione del PUA, qualora sia giudicata idonea e utile, anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio.

11. La proposta deve essere accompagnata dalla dimostrazione della effettiva disponibilità dell'area.

12. In particolari situazioni specie in relazione e onerosità di gestione e manutenzione, oppure all'interno degli ambiti del territorio rurale, oppure in tutti i casi in cui non si ravvisano preponderanti esigenze pubbliche, in luogo della cessione delle aree per parcheggi pubblici, il Comune può richiedere la monetizzazione delle stesse.

Art. 75 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali

1. Fermo restando quanto previsto dall'art.A-26 della L.R. 20/2000, il Comune può concedere, a chi ne faccia richiesta, la monetizzazione di tutta o parte della dotazione territoriale afferente un dato intervento, nel rispetto dei seguenti principi e criteri:

- a) la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio; pertanto la monetizzazione delle dotazioni riveste comunque carattere di straordinarietà;
- b) devono essere evidenziati i casi in cui la realizzazione delle dotazioni territoriali è essenziale per l'ambito interessato, onde non costituire peggioramento delle condizioni di vivibilità;
- c) diversificazione dei parametri economici della monetizzazione per aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;

- d) nei casi di interventi di trasformazione soggetti ad intervento preventivo (PUA) l'eventuale monetizzazione è decisa in sede di approvazione dello strumento da parte del Consiglio comunale; nei casi di intervento diretto, tale decisione è demandata, di norma alla Giunta Comunale che può delegare il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia;
- e) i parametri economici unitari per la monetizzazione delle dotazioni sono deliberati annualmente dalla Giunta Comunale, tenendo conto dei reali costi delle aree e del prezzo di realizzazione delle opere definiti dalla C.C.I.A.A. della provincia di Modena.

2. Di norma negli interventi edilizi diretti la Giunta Comunale (delegando eventualmente il Responsabile del Servizio) può prescrivere la monetizzazione quando l'area da cedere come P1 ha una dimensione inferiore a quella corrispondente ad un posto auto;

Al di sopra di tale soglia minima negli interventi edilizi diretti la Giunta Comunale (delegando eventualmente il Responsabile del Servizio) può prescrivere la monetizzazione nel rispetto dei seguenti criteri:

- Nei centri storici (CS), negli ambiti urbani consolidati (AC) e (AC.W) e negli ambiti specializzati per attività produttive (APC.1 e APC.2), negli interventi diretti non programmati dal POC, in luogo della cessione delle aree è applicata la monetizzazione, secondo i criteri stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione.
- La monetizzazione non va applicata, salvo valutazioni particolari di spettanza della Giunta Comunale, in caso di insediamento, anche per cambio d'uso, di nuove attività terziarie.

3. In particolare per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la Giunta Comunale (delegando eventualmente il Responsabile del Servizio) può ammettere la monetizzazione nei soli seguenti casi:

- nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

4. Negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione; è fatta salva tuttavia la possibilità di fissare nel POC stesso norme diverse riferite a casi particolari.

CAPO 6 - DOTAZIONI ECOLOGICHE E RISORSE AMBIENTALI

Art. 76 - Dotazioni ecologiche e ambientali (VEDI PSC)

1. Le dotazioni ecologiche ed ambientali, di cui alle norme del PSC, art. 73, sono costituite "dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità insediativa dell'ambiente urbano, mitigandone e/o compensandone gli impatti negativi".

2. Il PSC individua gli spazi, anche di proprietà privata, destinati a dotazioni ecologiche all'interno del Territorio Urbanizzato del Territorio Urbanizzabile e del Territorio rurale, non suscettibili all'edificazione in quanto sono destinate alla mitigazione degli impatti e alla protezione degli insediamenti. Tali aree possono essere oggetto di specifiche forme di convenzionamento con il Comune, per garantire il corretto perseguimento delle finalità ecologiche.

3. Nelle aree classificate per dotazioni ecologiche e ambientali, in attesa della definizione di specifici accordi, è sempre consentito:

- a) il mantenimento dello stato di fatto e di attività in essere (ammettendo la sistemazione di piazzali, percorsi pedonali e ciclabili, strade), con l'eccezione delle attività di stoccaggio (depositi all'aperto di qualsiasi prodotto industriale, materiali di rottamazione, ecc.) e di attività produttive;
- b) interventi di riqualificazione ambientale che prevedano, interventi di recupero edilizio del patrimonio edilizio esistente (manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, ristrutturazione edilizia RE, ristrutturazione edilizia conservativa RE/C, restauro e risanamento conservativo RRC, ripristino tipologico RT e restauro scientifico RS), secondo la specifica disciplina d'Ambito.

4. Nelle aree ECO, comprese entro ambiti sottoposti ad attuazione previo POC il Comune può assegnare diritti edificatori calcolati anche in base alle superfici delle suddette aree, pur non potendosi realizzare le suddette quantità edificatorie sulle aree stesse

5. Nelle aree ECO, ricomprese entro gli ambiti consolidati AC, ambiti specializzati per attività produttive esistenti APC.1 e APC.2 si applicano i parametri e gli indici edificatori dei rispettivi ambiti, pur non potendosi realizzare le quantità edificatorie sulle aree stesse. I relativi diritti edificatori possono essere trasferiti in aree contigue, oppure in altri ambiti tramite POC, al fine di favorire l'attuazione delle previsioni di PSC.

Art. 77 - Norme di salvaguardia del verde pubblico e privato

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo e può essere promossa da appositi progetti.

2. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.

3. L'eventuale abbattimento di alberature di alto fusto non produttive deve essere autorizzato mediante apposito nulla-osta del Responsabile del competente Settore comunale. Nel nulla-osta dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature in sostituzione, in conformità al Regolamento comunale del verde ove formato.

4. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dal suddetto Regolamento comunale del verde ove formato.

5. Nelle zone extraurbane è altresì vietato estirpare siepi, a meno che ciò non avvenga sulla base di PUA, che dovranno puntualmente motivare le scelte di soppressione.

6. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti, in conformità al Regolamento comunale del Verde ove formato.

7. Fatte salve le norme specifiche d'Ambito che prescrivano espressamente la quota minima di superficie permeabile SP in rapporto alla Superficie fondiaria o territoriale o altri parametri urbanistico-ecologici, negli interventi di Nuova Costruzione su lotti liberi, nei casi di Demolizione e successiva Nuova Costruzione, e negli interventi di Ampliamento (limitatamente alla quota di Ampliamento), ove non vi siano esplicite indicazioni contenute nelle Schede d'Ambito, deve essere assicurata una quota di Superficie Permeabile pari ad almeno il 30% della superficie fondiaria, riducibile al 20% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e rispondente ai parametri 1 albero d'alto fusto ogni 100 mq. di SP e 5 arbusti ogni 100 mq di SP. Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora andranno prescelti secondo modalità definite da specifici progetti

8. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi di Ampliamento oltre il 10% della SC esistente, Nuova Costruzione e Ricostruzione è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con Ambiti agricoli o con Aree per attrezzature e spazi collettivi.

9. Negli Ambiti agricoli, negli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni) è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio con la formazione di quinte alberate, costituite da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive,

10. Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze prevalentemente comprese nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate, secondo quanto previsto nel vigente Regolamento comunale del verde ove formato

Art. 78 - Fasce d'ambientazione e di mitigazione delle nuove infrastrutture

1. Le tipologie delle opere di ambientazione, di mitigazione e di compensazione, che dovranno poi essere specificate, dettagliate e/o integrate in sede di progettazione esecutiva delle nuove infrastrutture e attrezzature e spazi collettivi, si possono articolare in:

a) mantenimento delle alberature esistenti, compresi gli eventuali interventi di

manutenzione e di sostituzione delle alberature stesse;

- b) realizzazione di fasce alberate o arbustive con l'utilizzo di essenze autoctone o naturalizzate tipiche della pianura emiliana, con un parametro di 2 alberi ogni 100 m² e un parametro di 5 arbusti ogni 100 m²; è vietata nelle fasce l'installazione di attrezzature pubblicitarie;
- c) messa a dimora di nuovi filari o macchie arboree o arbustive, utilizzando le essenze autoctone o naturalizzate tipiche della pianura emiliana; in genere la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare m 10;
- d) realizzazione di dune alberate, consistenti in movimenti di terra non superiori a m 3 dal piano dell'infrastruttura, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane e attrezzate a verde con essenze autoctone o naturalizzate tipiche della pianura emiliana, con un parametro 1 albero ogni 100 m² e un parametro 2 arbusti ogni 100 m²; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie;
- e) installazione di barriere antirumore artificiali per la mitigazione degli impatti acustici, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;
- f) sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone; tali aree dovranno essere sistemate a prato ed attrezzate con arbusti secondo il parametro 5 arbusti ogni 100 m².

2. Tutte le prescrizioni di cui al precedente comma 1 dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti esecutivi delle nuove infrastrutture in base ad un apposito Progetto di Mitigazione Ambientale collegato al progetto dell'infrastruttura. La realizzazione di tali opere dovrà essere contestuale alla realizzazione degli interventi infrastrutturali cui sono collegate.

3. All'interno delle fasce sopradescritte potranno essere realizzate piste ciclo-pedonali con i requisiti descritti nel presente RUE.

Art. 79 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica

1. Considerata la presenza di una falda freatica, alimentata dalla superficie, posta a bassa profondità (soggiacenza spesso dell'ordine dei 2 e 4 m da p.c.) e riconosciuta pressoché in gran parte del territorio comunale, qualora si preveda la realizzazione di interrati o seminterrati, si dovranno valutare le condizioni di stabilità delle pareti di scavo e si dovranno prevedere idonei sistemi di allontanamento delle acque di infiltrazione. Più in particolare dovranno adottarsi sistemi di impermeabilizzazione delle murature e di drenaggio delle acque. In caso di eventuale abbattimento delle acque di falda dovranno essere valutate preventivamente le possibili interferenze con gli edifici circostanti e i sistemi di minor impatto possibile (abbattimento minimo necessario) riconducibili ad esempio a tappeti drenanti, escludendo, se non per casi eccezionali e dietro dimostrazione dell'impossibilità di altre soluzioni, l'emungimento solo mediante pozzi.

2. In fase esecutiva si dovrà provvedere ad un approfondimento geognostico sui singoli lotti di intervento per la determinazione della resistenza di progetto, nonché porre particolare attenzione ai cedimenti assoluti, differenziali e relative distorsioni.

Art. 80 - Pericolosità idraulica locale

1. Aree ad elevata pericolosità idraulica (art. 10 PSC) (aree arginali e golene vecchie): si tratta di quelle aree che in caso di rotta o di tracimazione del Secchia vengono investite dalle acque con la loro maggiore energia, ma che non tendono ad essere allagate in maniera permanente in quanto i gradienti idraulici mediamente più alti indirizzano il deflusso delle acque verso le valli. Il fattore di pericolo principale è quindi legato all'energia delle acque e alla loro volumetria (per la vicinanza con il fiume). La progettazione di eventuali interventi urbanistici deve considerare la possibilità di realizzare i nuovi manufatti orientati in maniera di opporre la minore resistenza alle acque (lato con le dimensioni maggiori orientato all'incirca WSW-ENE). I vani interrati e semi interrati vanno preferibilmente evitati o quantomeno devono essere provvisti di presidi idraulici, sia statici che dinamici, atti a prevenire gli allagamenti. I depositi sotterranei di sostanze potenzialmente pericolose o di materiali deperibili e/o facilmente deteriorabili devono essere dotati di camere stagne, isolabili.

2. Aree depresse ad elevata e media criticità idraulica (art. 11 PSC) (valli): si tratta delle aree a maggiore pericolosità locale in quanto sono le aree depresse verso le quali si dirigono le acque e ivi tendono a ristagnare per più tempo. La presenza di un substrato relativamente poco permeabile non favorisce lo smaltimento delle acque per infiltrazione al suolo. I bassi gradienti idraulici rallentano il deflusso superficiale delle acque. In queste aree gli eventuali interventi urbanistici devono essere progettati considerando la realizzazione di piani rialzati rispetto al p.c. evitando preferibilmente i vani interrati o seminterrati, o comunque prevedendo dei presidi idraulici, sia statici che dinamici, atti a prevenire gli allagamenti. I depositi sotterranei di sostanze potenzialmente pericolose o di materiali deperibili e/o facilmente deteriorabili dovrebbero essere dotati di camere stagne, isolabili. La pianificazione dovrebbe inoltre indirizzarsi nella direzione di evitare la realizzazione di aree endoreiche o comunque depresse a drenaggio poco definito.

3. Dossi di pianura e coperture alluvionali (art. 13 PSC): si tratta delle aree a minore pericolosità idraulica locale. La loro collocazione a quote relativamente più alte fa sì che tendano a non essere raggiunte dalle acque di tracimazione o ad essere raggiunte in maniera ridotta. La morfologia stretta e allungata di tali unità fisiche di paesaggio favorisce il rifluimento relativamente rapido delle acque meteoriche. Per tali motivi la morfologia, ma soprattutto, la continuità dei dossi non devono essere alterati da interventi urbanistici, per evitare di annullare il loro ruolo di barriera idraulica naturale.

Art. 81 - Pericolosità sismica locale

1. Si applicano le prescrizioni dell'art. 18 del PSC

2. Valli: Sono le aree che presentano un substrato tendenzialmente a litologia argillosa, molto spesso saturo in acqua e quindi con caratteristiche litotecniche più scadenti. L'adozione di fondazioni superficiali, appoggiate su terreni poco resistenti, può determinare cedimenti anche in edifici e manufatti realizzati secondo criteri antisismici. Vanno quindi prese in considerazione soluzioni fondali con appoggio medio-profondo per trasmettere i carichi a terreni più resistenti, previa verifica puntuale delle condizioni stratigrafiche e litotecniche del sottosuolo.

3. Dossi di pianura e aree arginali antiche, coperture alluvionali; alveo fluviale e golene, aree arginali e golene vecchie: si tratta di territori caratterizzati da terreni del primo substrato dati

soprattutto da limi e sabbie. Sono terreni relativamente più rigidi e che quindi ingenerano effetti sismici locali più contenuti. Gli interventi con fondazioni superficiali possono essere attuati, previa verifica puntuale.

Art. 82 - Pericolosità geotecnica

1. Valgono le indicazioni e prescrizioni contenute nella "Relazione geologica inerente gli ambiti del PSC", da assumere quale parte integrante del presente RUE. Le indicazioni di cui ai commi seguenti hanno valore generale e devono essere verificate sulla base della suddetta relazione e attraverso accertamenti puntuali

2. Valli: Sono le aree che presentano un substrato tendenzialmente a litologia argillosa, molto spesso saturo in acqua e quindi con caratteristiche litotecniche relativamente più scadenti. I valori di resistenza dipendono fortemente dal contenuto in acqua e quindi sono suscettibili di variare con il tempo a seconda delle stagioni e delle variazioni climatiche, passando da valori pessimi-scadenti fino a discreti per poi peggiorare di nuovo. Sebbene spesso la capacità portante rientra entro valori comunque accettabili, i valori dei cedimenti a lungo termine possono essere anche elevati a causa della maggiore compressibilità di tali sedimenti. L'alternarsi di stagioni piovose e stagioni molto secche può sottoporre i terreni di fondazione a cicli ripetuti di rigonfiamento e ritiro che si risolvono in variazioni di volume significative che sottopongono ciclicamente a sforzo le strutture portanti di edifici, infrastrutture e manufatti in generale. In queste aree devono essere verificate soluzioni fondali con appoggio medio-profondo per trasmettere i carichi a terreni più resistenti e meno soggetti a modifiche fisico-climatiche.

3. Dossi di pianura e aree arginali antiche, coperture alluvionali; alveo fluviale e golene, aree arginali e golene vecchie: si tratta di territori caratterizzati da terreni del primo substrato dati soprattutto da limi e sabbie. Si tratta di terreni relativamente più resistenti, che non richiedono solitamente l'adozione di particolari tecniche costruttive.

Art. 83 - Acque sotterranee

1. Macrounità Secchia e dossi di Pianura e aree arginali antiche: si tratta delle aree a maggiore vulnerabilità per la presenza di un substrato a permeabilità più elevata. In queste zone gli scarichi fognari devono sempre essere trattati con sistemi idonei di depurazione prima di avviarli ai recettori superficiali, mentre gli impianti di subirrigazione sono vietati, in quanto suscettibili di trasmettere sostanze inquinanti alle acque del sottosuolo. Per i medesimi motivi è vietato l'insediamento di attività produttive potenzialmente pericolose. Per favorire il ripascimento delle falde idriche sotterranee, favorendo l'infiltrazione delle acque meteoriche, vanno evitati gli incrementi di superfici impermeabilizzate.

2. Coperture alluvionali: si tratta di quelle aree mediamente vulnerabili in cui l'adozione di tecniche di subirrigazione va valutata caso per caso tenendo conto della stratigrafia e dell'idrostratigrafia locale.

3. Valli: si tratta di quelle aree a minore vulnerabilità in quanto caratterizzate da sedimenti superficiali a permeabilità relativamente più bassa.

Art. 84 - Dossi di pianura

1. Si applicano le disposizioni dell'art. 13 del PSC
2. Per perseguire gli scopi di tutela e preservazione occorre tutelare le morfologie e la percezione paesaggistica di tali elementi lineari, non prevedendo trasformazioni e alterazioni della morfologia naturale ove tali conformazioni sono ancora leggibili.

Art. 85 - Acque reflue

1. Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto, ai sensi dei regolamenti vigenti.
2. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
3. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di nuova costruzione (NC) e ristrutturazione (RE) integrale dell'intero edificio, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

Art. 86 - Acque superficiali e sotterranee

1. Le acque meteoriche provenienti dai cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni comunali in materia, adottando accorgimenti capaci di contenere il volume delle acque da conferire, secondo il parere e le indicazioni del Comune sentito il gestore del servizio idrico integrato, anche con possibilità di pervenire ad invarianza idraulica.
2. Le acque meteoriche provenienti dai coperti degli edifici invece di esser convogliate nella fognatura comunale possono essere, in alternativa:
 - a) reimmesse nel sottosuolo attraverso qualunque dispositivo che consenta la dispersione; con sistemi che tutelino comunque le falde sotterranee;
 - b) recuperate tramite vasche o serbatoi di raccolta, al fine del loro riutilizzo nel ciclo dell'impiantistica idraulica.
3. Nei casi di cui al precedente comma 2, sono previsti incentivi commisurati ad un incremento della Sc ammessa nei vari ambiti, nei termini indicati ai precedenti articoli del presente RUE, purché si pervenga al rispetto delle disposizioni contenute nel successivo art. 87.
4. 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.

5. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta la presentazione di denuncia di inizio attività per le sole opere edilizie connesse (ai sensi dell'art. 8 comma 1 lettera a) manutenzione straordinaria, per come definita alla lettera b) dell'Allegato alla LR 15/2013 e all'art. 1.5 dell'Allegato 1 del RUE). Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, in sede di richiesta di autorizzazione, oltre agli altri adempimenti prescritti dalle norme e regolamenti vigenti, 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 territoriali competenti, ai quali spetta pure il rilascio delle autorizzazioni di legge per l'emungimento da acque sotterranee.

6. Nella generalità delle situazioni, su tutto il territorio comunale, e di norma, il sistema di drenaggio sarà di tipo separato: spetta al Comune e al gestore del servizio fognario indicare puntualmente e caso per caso, sulla base di accurate valutazioni che dimostrino la presenza di vantaggi ambientali decisivi e preponderanti, eventuali impieghi di sistemi di drenaggio di tipo unitario. Sono fatte salve le situazioni esistenti.

7. Spetta al POC promuovere e dettare indirizzi concernenti la pianificazione dei sistemi di drenaggio, dei sistemi di accumulo e trattamento delle acque di prima pioggia, delle vasche di accumulo e laminazione e altri manufatti e sistemazioni idrauliche, oltre ai criteri di gestione/riduzione delle acque meteoriche drenate, negli ambiti di nuovo insediamento (AN), ambiti da riqualificare (AR) e negli ambiti produttivi di nuovo insediamento (APC.3 e APC.4), nel rispetto delle disposizioni vigenti.

8. Con riguardo alle acque meteoriche di dilavamento e acque di prima pioggia si applicano la Direttiva di cui alla Delib. G.R. 14/02/2005 n. 286 e le Linee guida di indirizzo di cui alla Delib. G.R. 18/12/2006 n. 1860.

Art. 87 - Risparmio dei consumi idrici

1. Il RUE definisce come prioritario l'obiettivo del contenimento dei consumi idrici sia attraverso la riduzione dei consumi, sia attraverso l'utilizzo delle acque meteoriche.

2. A tal fine è favorito, per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, attenersi a disposizioni relative a:

- a) riutilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici per l'irrigazione del verde pertinenziale, lavaggio piazzali, usi tecnologici domestici;
- b) introduzione della doppia rete idrica, con utilizzo delle acque grigie (ad es. per l'alimentazione delle cassette di scarico)
- c) corretto dimensionamento della portata delle reti di scarico e smaltimento
- d) installazione di dispositivi per la regolamentazione dei flussi idrici (rubinetti, cassette di scarico, ecc.).

3. I seguenti commi definiscono i requisiti, le prestazioni minime ed i criteri applicativi relativi alle indicazioni del precedente comma 2 riguardanti il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture.

4. Negli interventi di nuova costruzione (NC), ristrutturazione edilizia (RE) totale di edifici residenziali, produttivi, terziari-direzionali, agricoli deve preferibilmente realizzarsi un impianto

di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili, e predisposta una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque all'interno e all'esterno dell'edificio. Per la realizzazione dell'intervento dovrà essere allegata alla richiesta di titolo abilitativo:

a) Descrizione dell'impianto corredata da elaborati grafici dettagliati al fine di dimostrare la conformità della soluzione tecnica adottata che dovrà avere i seguenti requisiti:

- manto di copertura privo di sostanze nocive;
- collettori di raccolta e di scarico impermeabili, idoneamente dimensionati e collegati al manto di copertura privi di sostanze nocive;
- sistema di esclusione dell'acqua di prima pioggia, corrispondente a 5 mm di pioggia per i primi 15 minuti;
- pozzetto ispezionabile con sistema di filtrazione meccanica;
- vasca di accumulo ispezionabile collegata ai collettori di raccolta, priva di materiali nocivi, preferibilmente interrata;
- sistema antisvuotamento, collegato alla rete idrica principale, con relativo disgiuntore;
- valvole e condotta di sfogo per il troppo pieno delle vasche, collegate alla rete fognaria delle acque chiare;
- pompe di adduzione dell'acqua tipo autoadescante;
- rete autonoma di adduzione e distribuzione collegata alle vasche d'accumulo idoneamente dimensionata e separata dalla rete idrica principale a norma UNI 9182, con adeguate segnalazioni visive delle tubature e dicitura "non potabile" e relativo contatore omologato in entrata;
- eventuale condotta di immissione nella rete duale di uso pubblico a norma UNI 9182 con relativo disgiuntore e contatore.

b) Calcolo del volume della vasca da eseguire, condotto nel seguente modo:

Determinazione del fabbisogno idrico (F.I.): per i nuovi edifici abitativi va valutato come fabbisogno idrico il consumo complessivo previsto, per gli usi compatibili ammessi, in relazione al numero di abitanti equivalenti (consumo stimato di 120 litri al giorno per ab. Equivalente), pertanto si calcola in base alla seguente relazione:

$$F. I. = N. Ab. Eq. \times 120 \text{ l/g}$$

per gli edifici esistenti il fabbisogno idrico fa riferimento una percentuale del 60% dei consumi annui contabilizzati in precedenza.

Determinazione del volume di acqua captabile in un anno dalla copertura (V.C.)

Il volume di acqua meteorica captabile in un anno dalla copertura dell'edificio; si calcola in base alla seguente relazione:

$$V.C. = S.C. \times P.C.$$

dove:

- S. C. Superficie utile di Captazione, è la superficie del coperto dell'edificio;
- P.C., Valore medio delle precipitazioni meteoriche, è espresso in mm di pioggia annui.

Determinazione del volume del serbatoio di accumulo (S.A.)

Il volume del serbatoio di accumulo delle acque meteoriche captate, si calcola in relazione al fabbisogno idrico ed al periodo di secca, stimato in 40gg:

$$S.A. = F. I. \times 40 \text{ gg}$$

Qualora il volume di acqua captabile in un anno dalla copertura (V.C.) risulti inferiore

rispetto al volume del serbatoio di accumulo (S.A.) per il dimensionamento della vasca può essere utilizzato il valore V.C..

5. A lavori ultimati, al fine della verifica della corretta esecuzione dell'impianto dovrà essere presentato:

- a) Giudizio sintetico di un tecnico abilitato, basato sulla presenza dei dispositivi descritti nella soluzione tecnica, sull'idoneità dei modo in cui sono installati, sulla reciproca compatibilità, sull'idoneità degli usi idrici previsti;
- b) Dichiarazione di conformità rilasciata dall'impresa installatrice dell'impianto di adduzione e distribuzione, ai sensi della L. 46/90.

6. Elenco esemplificativo degli utilizzi delle acque di recupero:

- annaffiatura delle aree verdi;
- lavaggio delle aree pavimentate;
- lavaggio auto;
- usi tecnologici.
- alimentazione delle cassette di scarico dei W C.;
- usi tecnologici relativi, per esempio, a sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

7. Nelle ipotesi di cui al precedenti comma 2, 3, 4 e 5 presente articolo, si applicano gli incentivi indicati al precedente art. 86 comma 3 nei termini indicati ai precedenti articoli del presente RUE.

ART. 87 BIS INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DI NUOVI IMPIANTI

A) Impianto idro sanitario

Nelle strutture di nuova edificazione e in quelle soggette a ristrutturazione totale le reti dell'acqua fredda e della acqua calda sanitaria devono essere adeguatamente distanziate. Le reti, inoltre, devono essere il più lineari possibile, evitando tubazioni con tratti terminali ciechi e senza circolazione dell'acqua; le tubature dell'acqua calda devono essere idoneamente coibentate.

Nella rete dell'acqua fredda il rischio di colonizzazione e crescita di *Legionella* è trascurabile se la temperatura dell'acqua non supera i 20°C.

I serbatoi di accumulo, quando installati, devono essere facilmente ispezionabili al loro interno e disporre, alla base, di un rubinetto, tramite il quale effettuare le operazioni di spurgo del sedimento.

Un secondo rubinetto, necessario per prelevare campioni di acqua da sottoporre ad indagini analitiche, posto ad un'altezza non inferiore a 30 cm dal suolo, deve essere installato sul serbatoio se quello di cui al punto precedente non dovesse risultare utile allo scopo.

La tipologia dei materiali, utilizzati per la realizzazione dell'impianto, deve garantire la possibilità di eseguire adeguati trattamenti di disinfezione.

Copie della pianta dettagliata dell'impianto devono accompagnare la presentazione del progetto edilizio e restare a disposizione del proprietario/gestore/amministratore della struttura per la gestione degli interventi di manutenzione ordinaria e per eventuali richieste dei soggetti titolati ad eseguire controlli. Ogni modifica delle reti deve comportare l'aggiornamento delle suddette planimetrie.

Nella rete dell'acqua calda il rischio di colonizzazione e crescita di *Legionella* può essere minimizzato mantenendo la temperatura dell'acqua al di sopra di 50-55°C.

Pertanto oltre a quanto sopra riportato, nelle grandi strutture alberghiere, condominiali, ecc. con impianto centralizzato, si raccomanda la realizzazione della rete di ricircolo dell'acqua calda.

Per evitare salti termici lungo le reti e raffreddamenti eccessivi dell'acqua, la rete di ricircolo deve essere adeguatamente bilanciata.

Negli impianti con rete di ricircolo la temperatura dell'acqua calda:

- **deve essere mantenuta $\geq 60^{\circ}\text{C}$ nei serbatoi di accumulo,**
- non deve scendere sotto 50°C alla base di ciascuna colonna di ricircolo.

Ove si evidenziasse il rischio di ustioni dovranno essere prese adeguate precauzioni per minimizzare tale rischio, ad esempio mediante l'installazione di valvole termostatiche di miscelazione in prossimità dei terminali di erogazione.

B) Impianto di condizionamento centralizzato

Prese d'aria esterna

Le prese d'aria esterna, se poste su pareti verticali e non protette, devono essere dimensionate per velocità non superiori a 2 m/s e devono essere dotate di efficaci sistemi per evitare che l'acqua penetri al loro interno. Occorre inoltre che siano ubicate ad idonee distanze da camini e da altre fonti di emissione di aria potenzialmente contaminata, con particolare riferimento:

- a torri di raffreddamento e condensatori evaporativi, per i quali valgono le specifiche di installazione elencate al punto 3.1.3;
- alle bocche di espulsione dell'aria dello stesso impianto di condizionamento.

In quest'ultimo caso deve essere anche garantito che l'aria in uscita abbia una velocità tale da allontanare il più possibile il flusso dal fabbricato onde consentirne un'efficace diluizione con l'aria ambiente.

Filtri

Il costo di una filtrazione più efficace è molto inferiore a quello della pulizia dei componenti delle reti di distribuzione. Si consiglia pertanto di installare filtri di classe Eurovent EU7 a monte delle unità di trattamento dell'aria e ulteriori filtri di classe EU8/9 a valle di dette unità e comunque a valle degli eventuali silenziatori. Sui sistemi di ripresa dell'aria dovrebbero essere installati filtri almeno di classe EU7.

Ove la tipologia dei locali o della struttura lo richieda dovranno essere installati filtri a maggiore efficienza.

Sistemi di umidificazione

Non è consentito l'utilizzo di sistemi di umidificazione che possono determinare ristagni d'acqua. Si sconsiglia l'uso di umidificatori con ricircolo d'acqua di recupero.

BATTERIE DI SCAMBIO TERMICO

Nel caso di batterie di raffreddamento, le superfici alettate e in particolare le bacinelle di raccolta della condensa costituiscono i luoghi dove maggiormente proliferano microrganismi e muffe. Risulta pertanto necessario installare bacinelle inclinate in modo da evitare ristagni, e realizzarle con materiali anticorrosivi per agevolarne la pulizia.

Gli scarichi delle condense devono essere adeguatamente sifonati.

Silenziatori

I materiali fonoassorbenti impiegati di solito sono del tipo poroso e fibroso, e quindi particolarmente adatti a trattenere lo sporco e di difficile pulizia. Si raccomanda quindi l'impiego di finiture superficiali che limitino tali inconvenienti, anche se questo porta ad una maggiore estensione delle superfici e quindi a costi più elevati. Inoltre si raccomanda di osservare le distanze consigliate dai costruttori tra tali dispositivi e gli umidificatori.

Canalizzazioni

Ai fini di una buona manutenzione delle condotte dell'aria occorre progettare, costruire e installare i sistemi aeraulici tenendo anche presente le seguenti esigenze manutentive:

- prevedere la possibilità di drenare efficacemente i fluidi usati per la pulizia;

- evitare di collocare l'isolamento termico all'interno delle condotte, considerata la difficoltà di pulire in modo efficace l'isolante stesso;
- dotare (a monte e a valle) gli accessori posti sui condotti (serrande, scambiatori, ecc.) di apposite aperture di dimensioni idonee a consentire la loro pulizia, e di raccordi tali da consentirne un rapido e agevole smontaggio e rimontaggio, assicurandosi che siano fornite accurate istruzioni per il montaggio e lo smontaggio dei componenti;
- ridurre al minimo l'uso di condotti flessibili corrugati e utilizzare materiali sufficientemente solidi per permetterne una facile pulizia meccanica;
- utilizzare terminali, per la mandata e il recupero dell'aria, smontabili.

C) Torri di raffreddamento ad umido e condensatori evaporativi

Le torri evaporative o di raffreddamento sono apparecchiature che consentono di raffreddare un flusso d'acqua riscaldatosi durante il raffreddamento di un impianto tecnologico. Il rischio è collegato alla presenza nell'acqua di *Legionella* e alla dispersione in atmosfera di un aerosol contaminato, costituito da gocce di varie dimensioni.

Tali apparecchiature, componenti importanti di molti processi industriali e commerciali nonché di impianti di condizionamento centralizzati, in conseguenza di quanto sopra non devono essere installate:

- a) in prossimità di finestre, prese d'aria a parete di edifici, prese d'aria di impianti di condizionamento, in modo da evitare che l'aria di scarico proveniente dalle torri e dai condensatori evaporativi entri negli edifici;
- b) in zone destinate a frequentazione o raccolta di pubblico.

In particolare:

- 1) Le bocche di scarico delle torri e dei condensatori devono essere posizionate almeno 2 metri al di sopra della parte superiore di qualsiasi elemento o luogo da proteggere (finestre, prese d'aria, luoghi frequentati da persone) o a una distanza, in orizzontale, di almeno 10 metri. Per il calcolo delle distanze vanno presi come riferimento i punti più vicini tra loro della bocca di scarico e del luogo da proteggere. Se la bocca di scarico viene posizionata al di sotto dei luoghi da proteggere, per calcolare la distanza minima di separazione, si deve tenere conto dell'entità del flusso di emissione, della sua velocità e della direzione del pennacchio nell'atmosfera. Specifiche di installazione possono essere desunte da linee guida tecniche, come ad esempio il "Manuale per la Prevenzione della Legionellosi in Impianti a Rischio" dell'Istituto di Salute Pubblica di Madrid (18). In ogni caso si dovrà tenere in debita considerazione la direzione dei venti dominanti della zona oggetto dell'installazione.
- 2) I materiali costitutivi del circuito idraulico devono resistere all'azione aggressiva dell'acqua, del cloro e di altri disinfettanti, al fine di evitare fenomeni di corrosione. Si devono evitare materiali porosi e/o assorbenti che facilitano lo sviluppo di batteri e funghi quali cuoio, legno, fibrocemento, cemento, derivati della cellulosa. Si raccomanda di sottoporre a trattamento chimico, fisico-chimico o fisico le parti metalliche del sistema per evitare fenomeni di corrosione.
- 3) L'impianto deve essere facilmente accessibile anche nelle parti interne, onde favorirne l'ispezione e le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, pulizia, disinfezione e campionamento. Le superfici interne della vasca di raccolta devono essere il più possibile lisce, con angoli arrotondati, di facile pulizia e disinfezione.
- 4) Il piatto della vasca deve essere realizzato in maniera da evitare il ristagno di acqua e possedere almeno uno scarico, posizionato nel punto più basso, per l'evacuazione del sedimento.
- 5) Gli impianti devono disporre di separatori di goccia, che coprano tutta la superficie di scarico, di alta efficienza in modo che le perdite di acqua sotto forma di aerosol siano contenute a meno dello 0,05% della massa d'acqua circolante.

I Dipartimenti di sanità pubblica curano la tenuta di un apposito "Catasto" delle torri di raffreddamento ad umido e dei condensatori evaporativi esistenti, sulla base del modello che verrà indicato dalla Direzione Generale Sanità e Politiche sociali della Regione.

D) IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE FORNITURE (GAS, ACQUA POTABILE, ENERGIA ELETTRICA ED ALTRO)

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si ritiene necessaria una valutazione relativa all'adeguamento dei punti di riconsegna acqua potabile e gas metano, a cura dell'utente ed in accordo con il distributore ed il servizio edilizia del Comune, al fine di posizionare i misuratori in prossimità del confine di proprietà verso l'area pubblica, ove possibile, fatte salve le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente in materia di immobili tutelati, storico testimoniali o posti in aree di vincolato paesaggistico.

Relativamente agli impianti di distribuzione e fornitura di energia elettrica, acqua potabile, gas, ed altri impianti, vi è la necessità, soprattutto all'interno dell'ambito storico, di coordinare le esigenze di sicurezza, accessibilità alle apparecchiature e riduzione dell'impatto visivo e di alterazione tipologica dei vari apparati.

In generale, i punti di consegna/riconsegna sono composti da un misuratore e da un sistema di intercettazione, interruttore o valvola a seconda dell'impianto, posti all'interno di contenitori di idonee caratteristiche, dimensioni e posizionamento, e costituiscono il punto di passaggio tra la rete di distribuzione e fornitura e gli impianti privati. Pertanto, ove possibile, la loro collocazione ottimale è in corrispondenza del confine tra lo spazio pubblico, o aperto al pubblico, e la proprietà privata, in modo che gli apparati del punto di consegna siano accessibili sia agli utenti che al personale addetto delle società erogatrici dei servizi, e le reti impiantistiche, collettive e private, siano poste rispettivamente negli spazi pubblici e negli spazi privati.

Per gli edifici ricompresi all'interno della perimetrazione del centro storico tutte le installazioni d'impianti tecnologici dovranno rispettare la grammatica architettonica della facciata e introdurvi la minima alterazione possibile.

PRESCRIZIONI PER IL CENTRO STORICO

In occasione di interventi edilizi ad esclusione della manutenzione ordinaria, dovranno essere riassetati in modo organico tutti gli impianti delle varie reti collocate sui prospetti, evitando di compromettere le facciate principali con allacci e cavi a vista. I contatori di tutte le reti dovranno essere alloggiati preferibilmente in vani disposti all'interno del manufatto architettonico, in modo da non coinvolgere il prospetto che si affaccia sulla pubblica via.

Ove ciò non sia possibile, essi dovranno essere ubicati all'interno di una nicchia ricavata nella parete esterna, dimensionalmente circoscritta alle reali necessità, evitando in ogni caso di ridurre la sezione resistente dei maschi murari. La struttura di tale vano dovranno consentire allo sportello di chiusura di allinearsi al filo della facciata. Il pannello di chiusura dovrà presentare materiale, forma e colore che si armonizzi con il contesto architettonico, in modo da creare la minore alterazione possibile, oltre ad essere realizzato in modo da presentare la stessa finitura della facciata nella quale è collocato.

In caso di più apparati da collocare, le nicchie e gli sportelli dovranno essere ordinatamente allineati.

Art. 88 - Risparmio energetico e riduzione delle emissioni di gas climalteranti

1 Gli interventi edilizi di nuova costruzione (NC), di ristrutturazione (RE) e ampliamento (AM) di edifici esistenti sono soggetti al rispetto delle norme sovraordinate in materia di rendimento energetico nell'edilizia

2. Per gli interventi soggetti a PUA deve essere redatto uno studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative (solare, fotovoltaico, co-generazione, ecc.), in modo da favorire introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante, oltre i requisiti minimi prescritti per legge

3 Gli interventi di nuova costruzione (NC), e gli edifici interessati da interventi di

ristrutturazione edilizia (RE) e ampliamento (AM), progettati in base a criteri bioclimatici, ecologici, o comunque realizzati con tecnologie alternative e non inquinanti, possono usufruire della riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria, in conformità a quanto disposto dalle circolari regionali di determinazione delle tabelle parametriche e dalla delibera di C.C. di parametrizzazione del contributo di costruzione, alla quale si rimanda per le specifiche di calcolo degli sgravi.

4. I criteri di cui al precedente comma riguardano:

- il posizionamento dell'edificio e la distribuzione degli ambienti
- la distribuzione delle aperture
- l'impiego di materiali e prodotti con buone prestazioni energetiche
- l'eventuale realizzazione di serre e altri sistemi di captazione e sfruttamento di energia solare passiva.

5. Analogamente le agevolazioni di cui al precedente comma 3 si applicano anche agli interventi di edilizia residenziale dotati di impianto termico ad energia solare o altro sistema di analogo risparmio energetico, ove si pervenga ad un miglioramento dei requisiti minimi di prestazione energetica di cui al successivo comma 3 art. 89.

6. L'art. 89 seguente definisce i requisiti, le prestazioni minime ed i criteri applicativi relativi alle disposizioni del presente articolo.

Art. 89 - prestazione o rendimento energetico degli edifici

1. Si intende per prestazione energetica (o efficienza energetica o rendimento energetico) di un edificio, la quantità annua di energia effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare i vari bisogni connessi ad un uso standard dell'edificio, compresi la climatizzazione invernale ed estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori che tengono conto della coibentazione, delle caratteristiche tecniche e di installazione, della progettazione e della posizione in relazione agli aspetti climatici, dell'esposizione al sole e dell'influenza delle strutture adiacenti, dell'esistenza di sistemi di trasformazione propria di energia e degli altri fattori, compreso il clima degli ambienti interni, che influenzano il fabbisogno energetico.

2. I requisiti minimi di prestazione energetica regionali, che si applicano alla progettazione e realizzazione degli interventi edilizi, sono quelli i cui limiti, campo di applicazione, modalità e criteri, sono specificati nella Delib. A.L.R. 04/03/2008 n. 156.

3. Sono esclusi dall'applicazione dei requisiti minimi di cui al precedente comma 2 le seguenti categorie di edifici e di impianti:

- a) gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136 comma 1 lett. b) del D.Lgs. 42/2004; nonché quelli sottoposti a vincolo conservativo di cui all'art. 32 del PSC, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici;
- b) i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati in virtù delle particolari esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

- c) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a mq. 50;
- d) gli impianti installati ai fini del processo produttivo realizzato nell'edificio, anche se utilizzati, in parte non preponderante, per usi energetici tipici del settore civile, fermo restando l'osservanza delle norme urbanistiche ed edilizie.

4. Nelle nuove costruzioni (NC) ristrutturazioni edilizie (RE) integrali o negli ampliamenti (AM) qualora si pervenga a requisiti di prestazione energetica migliorativi rispetto ai minimi di cui al precedente comma 2, è possibile ottenere una riduzione degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria, in conformità a quanto indicato al precedente art. 88 comma 5

5. Gli interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedono l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso. In tale caso, fatti salvi gli immobili ricadenti nella disciplina della Parte II e dell'art. 136 comma 1 lettere b) e c) del D.Lgs. 42/2004 e s.m., gli interventi sono attuati liberamente.

6. Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o comunali (PSC, RUE, POC), in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

7. Al fine di favorire il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente trovano applicazione le seguenti misure di incentivazione, in coerenza con quanto disposto dall'articolo 11, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE):

a) i maggiori spessori delle murature, dei solai e delle coperture, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dalla normativa vigente, non costituiscono nuovi volumi e nuova superficie nei seguenti casi:

- 1) per gli elementi verticali e di copertura degli edifici, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino a un massimo di ulteriori 25 centimetri;
- 2) per gli elementi orizzontali intermedi, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 15 centimetri;

b) è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura di 25 centimetri per il maggiore spessore

degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti

8. Per quanto qui non contenuto si applicano le disposizioni della Delib. Assemblea Legislativa regionale 04/03/2008 n. 156 e del D.Lgs. 30/05/2008 n. 115

Art. 90 - Realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Si considerano fonti energetiche rinnovabili, quelle così definite dall'art. 2 comma 1 lettera a) del D.Lgs. 387 del 29.12.2003.

2. Le disposizioni del presente articolo hanno lo scopo di promuovere la salvaguardia e l'integrità degli elementi caratterizzanti l'ambiente ed il paesaggio nei contesti di maggiore pregio, nel territorio rurale ed in quelli di valenza storico-paesaggistica, pur favorendo contestualmente un maggior contributo delle fonti rinnovabili.

3. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, gli impianti per la produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili possono distinguersi in base alla potenza prodotta:

- a) impianti di potenza non superiore a 20 KW di cui non è consentita la vendita dell'energia elettrica prodotta;
- b) impianti di potenza superiore ai 20 KW.

4. Gli impianti per la produzione di energia elettrica di potenza non superiore a 20 KW sono ammessi ovunque, nel rispetto dei limiti e delle condizioni indicate dal presente RUE e dal PSC.

5. Gli impianti di cui al precedente comma 4 ove ricadenti in Ambiti urbani di impianto storico Centri storici (CS) o in Aree di valore naturale e ambientale o in aree e immobili sottoposti alle tutele di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m. o infine su edifici sottoposti a vincoli conservativi di cui all'art. 32 commi 1 e 2 del PSC, dovranno essere esclusivamente del tipo parzialmente integrato o con integrazione architettonica (di cui all'art.2 comma 1 D.M. 19/02/2007) e adottare particolari accorgimenti onde limitare l'eventuale impatto visivo prodotto, ricorrendo a soluzioni di mitigazione o di dissimulazione capaci di rapportare correttamente gli impianti ai valori da tutelare.

6. E' ammessa per gli impianti di cui al precedente comma 4, la loro collocazione sul terreno, anche di pertinenza degli edifici, purché inseriti adeguatamente nel verde, sempre che sia necessaria ai fini di una migliore esposizione degli impianti fotovoltaici, e solo al verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) se gli edifici principali non sono correttamente orientati;
- b) se gli edifici sono sottoposti a vincoli conservativi o di tutela paesaggistica;
- c) se privi di edifici minori di servizio (autorimesse, annessi, tettoie, ecc.).

7. Gli impianti per la produzione di energia elettrica di potenza superiore a 20 KW non sono ammessi nei seguenti ambiti:

- a) Ambiti urbani di impianto storico Centri Storici (CS);
- b) Ambiti urbani consolidati (AC) e (AC.W);
- c) Aree di valore naturale e ambientale (AVA);

- d) Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (APA);
- e) Ambiti agricoli periurbani (AAP).

8. La realizzazione degli impianti di cui al precedente comma 7 sono ammessi negli Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP), esclusivamente nei territori ove sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli (aree morfologicamente depresse, vincoli e tutele, ecc. come individuate dalla cartografia di PSC Tav. 2 e di Quadro Conoscitivo Tav. QC2 e QC3 oltre che dalla cartografia di RUE): in tali evenienze dovranno realizzarsi impianti a basso impatto ambientale e a condizione che permanga la normale conduzione colturale dei terreni, almeno per una superficie pari ai 2/3 della superficie agricola complessiva interessata.

9. La realizzazione degli impianti di cui al precedente comma 7, da collocare sul terreno dovrà perseguire il minimo impatto sul territorio, ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili, e utilizzare in particolare impianti di altezza più contenuta possibile; ogni intervento deve prevedere, inoltre, specifiche opere di mitigazione/inserimento ambientale, necessarie ad attutire l'interferenza visiva degli impianti con il paesaggio ed inoltre non dovrà mai essere alterata la morfologia dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.

10. A protezione degli impianti di cui al precedente comma 7, è possibile realizzare specifica recinzione dell'area di pertinenza dell'impianto stesso. Dette recinzioni dovranno essere realizzate con siepi metalliche sostenute da pali in ferro o in legno in abbinamento alla piantumazione di siepi o filari alberati. La realizzazione di elementi in muratura sono previsti esclusivamente per quelle parti destinate all'accesso dell'impianto.

11. Negli ambiti del territorio rurale in cui sono ammessi gli impianti di cui al precedente comma 7, si dovrà tenere conto inoltre delle disposizioni in materia di sostegno nel settore agricolo, con particolare riferimento alla valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, alla tutela della biodiversità, così come del patrimonio culturale e del paesaggio rurale di cui alla legge 5 marzo 2001, n. 57 nonché del D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 228.

12. L'attuazione degli impianti di cui al precedente comma 7, potrà avvenire solo previa stipula di convenzione per atto pubblico con il Comune, con la quale definire tempi, modalità, assetti colturali, opere per la sostenibilità ambientale degli interventi in termini infrastrutturali, di dotazioni territoriali e di compensazione degli impatti sul territorio. Dovrà altresì rispettarsi ogni disposizione e adempimento, anche procedurale, prescritto da norme e piani sovraordinati.

13. In caso di cessazione dell'attività degli impianti di cui al precedente comma 7, al titolare dell'attività comporta l'obbligo di rimuovere tutte le attrezzature ed impianti presenti sopra e/o sotto il suolo, di provvedere al loro smaltimento nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, nonché di riportare i suoli nel stato precedente.

14. La costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili, sono sottoposti alle procedure di cui al D.Lgs. 387/2003 come modificato ed integrato dalla L. 244/2007.

15. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 89 comma 2 del P.T.C.P. Variante Generale approvata con delibera di C.P. n. 46 del 18/03/2009 al fine di stabilire i criteri per la localizzazione e la minimizzazione degli impatti degli impianti per lo sfruttamento di fonti

energetiche rinnovabili (FER), oltre alle eventuali Linee Guida emanate dalla Provincia di Modena ai sensi del comma 1 citato art. 89.

Art. 91 - Riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico

1. Ai sensi dell'art. 2 comma 1 della Direttiva di cui alla Delib.G.R. n. 2263 del 29/12/2005, si definisce "Inquinamento luminoso" ogni forma di irradiazione di luce artificiale che si disperde al di fuori delle aree a cui essa è funzionalmente dedicata e se orientata al di sopra della linea di orizzonte.

2. Nel territorio comunale di Concordia sono "Zone di protezione dall'inquinamento luminoso" di cui all'art. 3 della Delib.G.R. 2263/2005, l'area dell'Oasi naturale Valdisole, limitatamente alla superficie già di proprietà comunale e alle ulteriori superfici che saranno progressivamente cedute al Comune all'ultimazione dell'escavazione, come previsto dal PAE vigente e in conformità all'art. 15 del PSC.

3. Nelle Zone di protezione dall'inquinamento luminoso di cui al precedente comma 2, tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono rispondere ai requisiti specificati all'art. 5 della citata Direttiva di cui alla Delib.G.R. 2263/2005.

4. Nelle zone di cui al precedente comma 2, tutti gli impianti di illuminazione esistenti ad eccezione di torri faro, proiettori, globi e lanterne, se non rispondenti ai requisiti di cui al precedente comma 3, devono essere modificati o sostituiti o comunque uniformati ai parametri stabiliti, con le modalità ed entro i termini indicati nel "Piano luce" di cui al successivo comma 7.

5. Nelle zone di cui al precedente comma 2, tutti gli impianti di illuminazione esistenti costituiti da torri faro, proiettori, globi e lanterne, devono essere riorientati o schermati e in ogni caso, dotati di idonei dispositivi in grado di contenere l'intensità luminosa non oltre 15 cd/1000 lumen per $\gamma=90^\circ$ ed oltre, nonché vetri di protezione trasparenti con le modalità ed entro i termini indicati nel "Piano luce" di cui al successivo comma 7.

6. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, in fase di progettazione o di appalto, devono essere eseguiti su tutto il territorio comunale a norma antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico, nel pieno rispetto della L.R. 29/09/2003 n. 19, della Direttiva di cui alla Delib.G.R. 29/12/2005 n. 2263 e della Determinazione del direttore generale ambiente e difesa del suolo e della costa della Regione E.R. 12/10/2006 n. 14096.

7. Il Comune ai fini dell'osservanza delle disposizioni della LR 19/2003 e dell'art. 6 della Direttiva Delib.G.R. 2263/2005, procederà alla formazione di un apposito "Piano della luce" che avrà i contenuti minimi indicati al capitolo 9 della Determinazione direttore generale ambiente e difesa del suolo della Regione E.R. n. 14096/2006, oltre che delle disposizioni degli artt. 4 e 5 della LR 19/2003 e degli artt. 3, 5 e 6 comma 2 della Direttiva Delib.G.R. 2263/2005.

8. Per particolari impianti di illuminazione quali quelli degli impianti sportivi, dei monumenti e delle strutture architettoniche di rilievo, degli insediamenti produttivi, delle insegne pubblicitarie, si applicano le disposizioni dell'art. 7 della Direttiva Delib.G.R. 2263/2005.

9. In tutto il territorio comunale sono vietati i fasci di luce fissi o roteanti, di qualsiasi colore o potenza, quali fari, fari laser e giostre luminose, o 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.

10. In tutto il territorio comunale è 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.

11. In conformità all'art. 4 comma 2 della LR 19/2003, dei nuovi impianti di illuminazione esterna pubblici e privati, anche a scopo pubblicitario, deve essere data preventiva comunicazione al Comune con le procedure di cui all'art. 10 della Direttiva Delib.G.R. 2263/2005 e nel rispetto delle indicazioni e disposizioni contenute nella citata Determinazione del direttore generale ambiente e difesa del suolo della Regione E.R. n. 14096/2006.

12. Per l'illuminazione di zone pedonali, parchi e giardini pubblici e privati, parcheggi pubblici e privati, piazze, piste ciclabili, rotatorie e intersezioni, sottopassi, strade, si applicano i requisiti illuminotecnici indicati al capitolo 6 della Determinazione del direttore generale ambiente e difesa del suolo della Regione E.R. n. 14096/2006 già citata.

13. Il controllo e la verifica dei nuovi impianti di illuminazione pubblici e privati, sono di competenza del Comune, anche avvalendosi dell'ARPA, ai sensi della LR 19/2003 e della Direttiva Delib.G.R. 2263/2005.

14. Si applicano le deroghe di cui all'art. 8 della Direttiva Delib.G.R. 2263/2005.

15. Per quanto non specificato nel presente articolo si rimanda al Piano della luce, di cui al precedente comma 7 che potrà anche proporre variazioni alle presenti disposizioni nel rispetto delle norme, direttive e circolari vigenti, e si applicano le norme e indicazioni della LR 19/2003, della Direttiva Delib.G.R. 2263/2005. e della Determinazione del direttore generale ambiente e difesa del suolo della Regione E.R. n. 14096/2006.

Art. 92 – Omissis

Art. 92 bis - prevenzione delle cadute dall'alto nei lavori in quota nei cantieri edili e di ingegneria civile ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 2 marzo 2009, n. 2 e dell'articolo 16 della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20.

1. Finalità

1.1 In attuazione a quanto disciplinato all'art. 6 della legge regionale 2/2009 **“Tutela e sicurezza del lavoro nei cantieri edili e di ingegneria civile”**, si introduce l'obbligo d'installazione dei dispositivi permanenti di ancoraggio, sulle coperture e sulle ampie e/o continue pareti a specchio, degli edifici, con lo scopo di ridurre i rischi d'infortunio in occasione di accesso, transito, esecuzione di lavori futuri.

1.2 L'installazione dei dispositivi di ancoraggio di cui al punto precedente non esonera il committente dei lavori ed il datore di lavoro dell'impresa esecutrice dalla valutazione dei rischi tenendo conto della priorità dell'utilizzo delle misure di protezione collettive rispetto a

quelle individuali ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 81/08.

1.3 I dispositivi di ancoraggio installati sono un elemento del sistema di protezione contro le cadute dall'alto che prevede sempre l'utilizzo da parte del lavoratore di un Dispositivo di Protezione Individuale (DPI) contro le cadute dall'alto. Tali DPI, ai sensi del D.Lgs 475/1992, appartengono alla terza categoria ed in ottemperanza all'art. 77 comma 4, lettera h) e comma 5 lettera a) del D.Lgs. 81/2008 è obbligatorio informare, formare ed addestrare coloro che ne fanno uso.

2. Definizioni

2.1 Ai fini di quanto disciplinato nel presente articolo 92 si intende per:

- a) **ampie e/o continue pareti a specchio**: estese pareti vetrate di tamponatura dell'edificio;
- b) **accesso alla copertura**: punto sulla copertura raggiungibile mediante un percorso, in grado di consentire il trasferimento in sicurezza di un operatore e di eventuali materiali ed utensili da lavoro;
- c) **ancoraggio strutturale**: elemento o gli elementi fissati in modo permanente ad una struttura, a cui si può applicare un dispositivo di ancoraggio o un dispositivo di protezione individuale.
- d) **copertura**: delimitazione superiore dell'involucro esterno costituita da una struttura portante e da un manto di copertura, finalizzata alla protezione dello stesso dagli agenti atmosferici;
- e) **copertura portante**: copertura con capacità portante sufficiente a sostenere i carichi di esercizio così come definito dal D.M. Infrastrutture 14 gennaio 2008 **“Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni”** ;
- f) **copertura non portante**: copertura con capacità portante insufficiente a sostenere i carichi di esercizio così come definito dal D.M. Infrastrutture 14 gennaio 2008 **“Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni”** in relazione alla tipologia strutturale (es. vetroresina, solette costituite da tavelloni in cotto) o alle condizioni di degrado (es. strutture in legno in cattivo stato di conservazione);
- g) **copertura praticabile**: copertura sulla quale è possibile l'accesso ed il transito di persone, anche con attrezzature portatili, senza predisposizione di particolari mezzi e/o misure di sicurezza, in quanto non sussistono rischi di caduta di persone e/o di cose dall'alto né rischi di scivolamento in condizioni normali (UNI 8088);
- h) **copertura non praticabile**: copertura sulla quale non è possibile l'accesso e il transito di persone senza predisposizione di particolari mezzi e/o misure di sicurezza contro il pericolo di caduta di persone e/o cose dall'alto e contro i rischi di scivolamento (UNI 8088).
- i) **dispositivo di ancoraggio**: elemento o serie di elementi o componenti contenenti uno o più punti di ancoraggio (UNI EN 795);
- l) **dispositivo di protezione individuale (DPI) contro le cadute dall'alto**: dispositivo atto ad assicurare una persona ad un punto di ancoraggio in modo da prevenire o arrestare una caduta dall'alto in condizioni di sicurezza (UNI EN 363);
- m) **Elaborato tecnico**: documento contenente indicazioni progettuali, prescrizioni tecniche, certificazioni di conformità e quanto altro è necessario ai fini della prevenzione e della protezione dai rischi per la caduta dall'alto a cui sono esposti i soggetti che eseguono lavori riguardanti la copertura nonché quelli riguardanti le facciate con ampie e/o continue pareti a specchio.
- n) **gancio di sicurezza da tetto**: elemento da costruzione posto sulla superficie una copertura per assicurare le persone e per fissare carichi;
- o) **involucro esterno**: struttura perimetrale di tamponamento dell'edificio finalizzata alla protezione dello stesso dagli agenti atmosferici;

- p) **linea di ancoraggio**: linea flessibile tra ancoraggi strutturali a cui si può applicare il dispositivo di protezione individuale contro le cadute dall'alto;
- q) **percorso di accesso alla copertura**: tragitto/i che un operatore deve compiere internamente od esternamente al fabbricato per raggiungere il punto di accesso alla copertura;
- r) **punto di ancoraggio**: elemento a cui il dispositivo di protezione individuale può essere applicato dopo l'installazione del dispositivo di ancoraggio (UNI EN 795);
- s) **sistema di protezione contro le cadute dall'alto**: sistema conforme all'art. 115 del DLgs. 81/08;
- t) **sistema di arresto caduta**: dispositivo di protezione individuale contro le cadute dall'alto comprendente un dispositivo di presa per il corpo (imbracatura) e un sottosistema di collegamento (assorbitore di energia e cordino) ad un punto di ancoraggio sicuro, destinati ad arrestare le cadute (UNI EN 363).
- u) **tirante d'aria**: distanza minima, misurata in verticale, necessaria ad arrestare in sicurezza un lavoratore in un sistema di arresto caduta.
- v) **transito ed esecuzione di lavori sulla copertura**: possibilità di spostamento e di lavoro in sicurezza su tutta la superficie delle coperture.

3. Ambito di applicazione

3.1. Il presente articolo si applica agli edifici pubblici e privati quando si intendono realizzare:

- interventi di nuova costruzione;
- interventi riguardanti l'involucro esterno (pareti esterne perimetrali e/o coperture) di edifici esistenti assoggettati a regime abilitativo, di cui all'art. 9 della L.R. 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia). Nel caso di opere pubbliche, di cui alla lettera b) dell'art. 10 della predetta legge, i predetti interventi, saranno approvati previo accertamento di conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi ai sensi del D.P.R. n. 383/94 e successive modifiche.
- interventi riguardanti l'involucro esterno (pareti esterne e/o coperture) di edifici esistenti non assoggettati a titolo abilitativo ma ad obbligo di comunicazione con Notifica Preliminare ai sensi dell'art. 99 del D.Lgs. 81/2008.

A titolo esemplificativo la Notifica preliminare è dovuta quando ricorra uno delle seguenti tipologie:

TIPO	PIÙ IMPRESE ESECUTRICI	LAVORI > 200 UOMINI/GIORNO UNA SOLA IMPRESA ESECUTTRICE	UNA IMPRESA ESECUTTRICE E SUCCESSIVE PIÙ IMPRESE
NOTIFICA PRELIMINARE	SI	SI	SI

3.2 Per i casi di sanatoria di interventi che riguardano l'involucro esterno di un edificio esistente (pareti esterne perimetrali e/o coperture) realizzati **sine titolo**, ovvero in difformità del titolo abilitativo, ex art. 36 "Accertamento di conformità", del T.U. 6 giugno 2001, n. 380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), l'istanza deve includere, nella documentazione prevista, anche l'Elaborato tecnico. Qualora nell'istanza di sanatoria siano richiesti nuovi interventi, nell'ambito degli interventi riguardanti l'involucro esterno di un edificio (pareti esterne e/o coperture), alla documentazione già prevista deve essere allegata una dichiarazione di impegno alla progettazione e installazione prima del termine dei lavori, dei dispositivi di ancoraggio fissi e in tal caso l'Elaborato tecnico, deve essere depositato presso lo Sportello Unico per

l'Edilizia (SUE) entro la fine dei lavori.

3.3 Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente atto di indirizzo e coordinamento:

- le coperture completamente portanti poste ad un'altezza inferiore ai 2,00 m, calcolati a partire dal filo di gronda rispetto ad un piano stabile;
- le coperture completamente portanti dotate di parapetto perimetrale continuo e completo alto almeno 1 m;
- le ampie e/o continue pareti a specchio esterne degli edifici per la cui manutenzione siano installati dispositivi permanenti per l'utilizzo di attrezzature/strutture di protezione collettiva (ponti sospesi, piattaforme di lavoro auto sollevanti o altro).

4. Adempimenti

4.1 Per i casi di cui al punto precedente 3.1 il proprietario dell'edificio o il committente dei lavori, provvede:

a) per gli interventi soggetti a regime abilitativo o a conformità nella prevista documentazione da allegare, ai sensi di quanto disciplinato dalla Legge Regionale n. 15/2013 e dall'art. 19 della L. 241/1990, ad includere una dichiarazione di impegno alla progettazione ed alla installazione prima del termine dei lavori dei dispositivi di ancoraggio permanenti nonché al deposito, entro la fine dei lavori, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) dell'Elaborato **Tecnico dei dispositivi di ancoraggio**, di cui al successivo punto 7, d'ora in avanti citato come **Elaborato Tecnico**,

b) per gli interventi soggetti alla sola presentazione della Notifica Preliminare, contestualmente agli adempimenti previsti per la stessa, trasmette allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), una dichiarazione di impegno alla progettazione ed alla installazione dei dispositivi di ancoraggio permanenti, nonché al deposito, entro la fine dei lavori, presso lo Sportello unico per l'edilizia, dell'Elaborato **Tecnico** di cui al successivo punto 4.7.

4.2 Ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera b) della Legge Regionale n. 11 del 26 novembre 2010, "**Disposizioni per la promozione della legalità e della semplificazione nel settore edile e delle costruzioni a committenza pubblica e privata**", la Notifica Preliminare potrà essere redatta e trasmessa per via telematica.

4.3 Nel caso l'edificio sia sottoposto a tutela da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 21, comma 4 e 5 e dell'art. 22 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge Regionale 6 luglio 2002, n. 137), o a tutele derivanti da normativa comunale il proprietario dell'edificio o il committente dei lavori deve acquisire preventivamente, alla realizzazione delle opere, le necessarie autorizzazioni degli enti preposti alla tutela da inserire nell'Elaborato tecnico.

4.4 La mancata presentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) della dichiarazione di impegno di cui al precedente punto 4.1 lettera a) costituisce causa ostativa al rilascio del Permesso di Costruire, impedisce altresì l'utile decorso del termine di efficacia della Denuncia di Inizio Attività e per quanto riguarda la SCIA costituisce motivo valido per lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) per adottare motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività ai sensi dell'art. 19 della L. 241/1990.

4.5 In caso di interventi realizzati in difformità ai suddetti titoli abilitativi edilizi si applica quanto previsto dall'art. 45 della L.R. 30 luglio 2013, n. 15 (Modifiche all'art. 17 (Accertamento di conformità) delle legge regionale n. 23 del 2004).

4.6 Nei casi di cui al punto 5.1 lettera b), la mancata presentazione della dichiarazione di impegno da trasmettere allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) costituisce, per la stessa, motivo valido per adottare i provvedimenti di divieto di prosecuzione dei lavori.

4.7 L'Elaborato tecnico deve essere consegnato al proprietario dell'immobile o ad altro soggetto avente titolo.

4.8 Il proprietario dell'immobile o altro soggetto avente titolo in occasione di interventi successivi sulle coperture e sulle ampie e/o continue pareti a specchio dell'edificio deve mettere a disposizione l'Elaborato tecnico ai soggetti interessati.

4.9 L'Elaborato tecnico deve essere aggiornato in caso di interventi strutturali che riguardano le coperture e le ampie e/o continue pareti a specchio dell'edificio.

5. Idoneità del dispositivo di ancoraggio

5.1 I dispositivi di ancoraggio permanenti realizzati prima dell'entrata in vigore del presente atto di indirizzo e coordinamento, risultano conformi alle disposizioni del presente atto di indirizzo se corredati da:

- a) relazione di calcolo di idoneità del supporto;
- b) certificazioni del produttore dei dispositivi di ancoraggio;
- c) dichiarazione di corretta installazione dell'installatore;
- d) manuale d'uso;
- e) programma di manutenzione.

Nel caso non siano disponibili tali documenti ovvero siano disponibili solo in parte, il dispositivo di ancoraggio permanente è conforme alle disposizioni del presente atto di indirizzo se corredato da una relazione tecnica di progetto completa dei documenti mancanti, a firma di un tecnico professionista abilitato come previsto dalla normativa vigente.

5.2 La mancata documentazione del dispositivo di ancoraggio permanente di cui al punto precedente comporta la sua non idoneità all'uso. Qualora ricorrano le condizioni di intervento sull'edificio di cui al punto 3.1 trovano applicazione gli obblighi previsti dal presente atto di indirizzo e coordinamento.

6. Elaborato Tecnico dei dispositivi di ancoraggio

6.1 L'Elaborato tecnico deve essere redatto a cura di un tecnico abilitato.

6.2 L'Elaborato tecnico deve contenere:

- a) le soluzioni progettuali con evidenza del rispetto delle misure preventive e protettive di cui al successivo punto 7;
- b) gli elaborati grafici (planimetrie, prospetti, sezioni, ecc.) in scala adeguata in cui siano indicati i percorsi, gli accessi, le misure di sicurezza e i sistemi di arresto di caduta a tutela della persone che accedono, transitano e operano sulla copertura;
- c) fotografie;
- d) relazione di calcolo di idoneità del supporto;
- e) certificazioni del produttore dei dispositivi di ancoraggio;
- f) dichiarazione di corretta installazione dell'installatore;
- g) manuale d'uso;
- h) programma di manutenzione.

7. Misure preventive e protettive

7.1 Il presente punto disciplina le misure preventive e protettive, per i successivi interventi sulle coperture e le ampie e/o continue pareti a specchio degli edifici, finalizzate a mettere in sicurezza:

- a) il percorso di accesso alla copertura e all'ampie e/o continue pareti a specchio;
- b) l'accesso alla copertura e all'ampie e/o continue pareti a specchio;
- c) il transito e l'esecuzione dei lavori.

7.2 In riferimento al punto 7.1 si precisa che:

- i percorsi e gli accessi devono essere di tipo permanente
- il transito e l'esecuzione dei lavori devono essere garantiti attraverso elementi protettivi permanenti.

7.3 Nei casi in cui non sia possibile adottare le suddette misure di tipo permanente, nell'Elaborato tecnico, devono essere specificate le motivazioni in base alle quali tali misure

risultano non realizzabili. Devono altresì essere progettate e documentate le misure di tipo provvisorio previste in sostituzione.

7.4 Le misure preventive e protettive devono soddisfare le seguenti prescrizioni generali:

a) Percorsi di accesso

I percorsi di accesso alla copertura devono essere tali da consentire il passaggio di operatori, dei loro utensili da lavoro e di materiali in condizioni di sicurezza. Lungo l'intero sviluppo dei percorsi è necessario che:

- a.1) gli ostacoli fissi, che per ragioni tecniche non possono essere eliminati, siano chiaramente segnalati e, se del caso, protetti in modo da non costituire pericolo;
- a.2) sia garantita una illuminazione di almeno venti lux;
- a.3) sia nota la portata massima degli elementi costituenti il percorso
- a.4) la larghezza del percorso non sia inferiore a 0,60 m per il solo transito dell'operatore.

b) Accessi alla copertura

La copertura deve essere dotata almeno di un accesso, interno od esterno, in grado di garantire il passaggio ed il trasferimento di un operatore e di materiali ed utensili in condizioni di sicurezza.

Nel caso di accesso interno, lo stesso deve possedere le seguenti caratteristiche:

- b.1) se costituito da una apertura verticale la larghezza minima deve essere di 0,70 m ed l'altezza minima deve essere di 1,20 m;
- b.2) se costituito da una apertura orizzontale od inclinata il dimensionamento deve essere stabilito sui prevedibili ingombri di materiali ed utensili da trasportare; se di forma rettangolare, il lato inferiore libero di passaggio deve essere almeno 0,70 m e comunque di superficie non inferiore a 0,50 m²;

c) Transito ed esecuzione dei lavori sulle coperture

Il transito sulle coperture deve garantire, a partire dal punto di accesso, il passaggio e la sosta/esecuzione dei lavori in sicurezza mediante elementi protettivi, quali:

- c.1) parapetti;
- c.2) linee di ancoraggio;
- c.3) dispositivi di ancoraggio;
- c.4) passerelle o andatoie per il transito di persone e materiali;
- c.5) reti di sicurezza;
- c.6) impalcati;
- c.7) ganci di sicurezza da tetto.

Eventuali parti della copertura non portanti con rischio di sfondamento della superficie di calpestio devono essere adeguatamente protette e qualora non sia tecnicamente possibile devono essere espressamente segnalate come rischio residuo all'interno dell'Elaborato tecnico.

7.5 L'impiego di ganci di sicurezza da tetto è consentito solo per brevi spostamenti o laddove le linee di ancoraggio risultino non installabili per le caratteristiche strutturali delle coperture.

Art. 93 - Applicazione della normativa antisismica

1. Secondo quanto disposto dalla deliberazione della Giunta regionale n. 1435 del 21 luglio 2003, a decorrere dall'8 maggio 2004, l'intero territorio comunale è inserito nella zona 3 di classificazione sismica e, dalla medesima data, trova applicazione la corrispondente normativa tecnica antisismica di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20 marzo 2003, n. 3274 (recante "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normativa tecnica per le costruzioni in zona sismica", pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105

dell'8 maggio 2003). E' fatta salva l'applicazione del regime transitorio previsto dalla medesima deliberazione della Giunta regionale n. 1435/2003, indicato ai commi 2, 3, 4 e 5.

2. Per le opere pubbliche già in corso (già appaltate o con progetti preliminari già approvati), nonché per i lavori già iniziati alla data della pubblicazione dell'ordinanza n. 3274 del 2003, vigono la classificazione e le relative norme tecniche previgenti all'entrata in vigore dell'ordinanza medesima.

3. Per il completamento degli interventi di ricostruzione in corso continuano ad applicarsi le norme tecniche previgenti.

4. Per tutte le altre opere ed edifici possono continuare ad applicarsi, fino all'8 maggio 2004, le norme tecniche e la classificazione previgenti all'entrata in vigore dell'ordinanza n. 3274 citata, costituite dalle disposizioni di cui all'art. 52, commi 1 e 2 del D.P.R. n. 380/2001, corrispondenti all'articolo 1 della L. n. 64/1974 e dai relativi Decreti ministeriali attuativi.

5. A fini cautelativi, per gli edifici pubblici in fase di realizzazione, le amministrazioni competenti provvedono a riconsiderare i contenuti progettuali, compatibilmente con lo stato di avanzamento dei lavori, sulla base delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, anche previgenti.

6. Ai sensi del punto 5 della deliberazione della Giunta regionale n. 1435/2003 la classificazione sismica in zona 3 del territorio del Comune di Concordia, di cui al comma 1, non comporta l'applicazione delle speciali procedure, di deposito o autorizzazione dei progetti, previste dalla L.R. 19 giugno 1984, n. 35 ai fini della prevenzione dei danni da terremoto.

TITOLO 3 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

Art. 94 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

1. Dalla data di adozione del presente RUE, l'utilizzazione completa della potenzialità edificatoria vigente, corrispondente ad un determinato lotto edilizio, esclude ogni richiesta successiva di altri titoli abilitativi finalizzati allo sfruttamento della potenzialità edificatoria sul lotto stesso, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà successivo.

2. Risultano comunque ammessi gli interventi di recupero dell'edilizia esistente ammessi dalle norme che disciplinano i singoli ambiti.

3. In caso di utilizzazione fondiaria parziale, calcolata utilizzando l'indice vigente, sarà comunque possibile raggiungere la potenzialità massima ammissibile prevista per un determinato ambito.

4. Qualora in un lotto edilizio a destinazione omogenea, su cui esistono edifici che si

intendono conservare, vengo frazionato dopo l'adozione del presente RUE allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili (superficie minima di intervento), il rapporto tra la Sc degli edifici esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, non deve superare gli indici di utilizzazione fondiaria che competono a quel determinato ambito. In caso contrario detto frazionamento non è considerato valido ai fini urbanistico-edilizi.

5. Nel caso in cui l'area dovesse risultare costituita da superfici appartenenti a diversi ambiti, ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi urbanistici si dovrà tenere conto delle reali superfici di competenza di ciascun ambito.

6. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, abilitato, concesso o sanato in conformità alla legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 17/08/1942.

Art. 95 - Rapporti minimi e massimi fra Su e Sa

1. Negli interventi di nuova edificazione NC per gli usi residenziali (R.1) e residenza rurale (FR.1), la superficie accessoria Sa relativa a ciascuna unità immobiliare come definita nell'Allegato 1 del RUE art. 1.3, non può essere inferiore al 30% della Su, comprendendo anche la quota di superfici accessorie che non vengono conteggiate a fini urbanistici.

Art. 96 - Estensione degli interventi edilizi

1. 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.

2. L'intervento di manutenzione straordinaria (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.

3. L'intervento di restauro e risanamento conservativo (RRC) può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) il progetto deve rappresentare ed eventualmente prendere in esame almeno l'intera facciata interessata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico il progetto deve rappresentare ed eventualmente prendere in esame tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

4. L'intervento di ristrutturazione edilizia (RE) deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera unità edilizia. L'intervento RE, qualora consista nella demolizione dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, non può essere associato ad intervento di ampliamento (AM): la concomitanza di tali opere dà luogo ad intervento di nuova costruzione (NC) .

5. L'intervento di mutamento di destinazione d'uso (CD) può essere riferito ad una intera unità edilizia o ad una singola unità immobiliare; non riguarda porzioni di singole unità immobiliari.

Art. 97 - Distanze e visuali libere

1. Distanza (D): la misura della distanza D di un edificio da un altro edificio o da un confine considerato, si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato. Le misure delle distanze da considerare sono:

D1 = distanza da un confine di proprietà

D2 = distanza da un confine di ambito

D3 = distanza da un altro edificio

D4 = distanza dalle strade

2. Per le misure delle distanze di cui sopra, nonché per gli indici di visuale libera VI conseguenti, salvo diversa esplicita indicazione degli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del presente RUE, debbono essere rispettati i valori minimi seguenti, fatte salve le eventuali prescrizioni specifiche contenute nelle norme contenute nelle singole schede d'ambito di PSC.

3. Le norme sulle misure minime delle distanze stabilite dai seguenti commi non si applicano per la realizzazione di recinzioni e arredi da giardino; per le recinzioni sono però da rispettare le prescrizioni contenute nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

4. Distanza da un confine di proprietà (D1): per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero e conservazione (ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia conservativa, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico) che non comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D1 = valore preesistente

VI = valore preesistente

5. Negli interventi di nuova costruzione (NC) e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento (AM), di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D1 = mt. 5,00

VL = 0,5

6. Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.

7. Per le opere in precario, , fatte salve distanze minori di edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

D1 = m. 3,00

VL = 0,5

8. In base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato nelle forme di legge, ed allegato ai documenti necessari per l'ottenimento dell'idoneo titolo edilizio abilitativo, è consentito costruire con valori di D1 e di VI inferiori a quelli indicati ai commi precedenti, come pure costruire sul confine. In tali casi sono comunque fatte salve le norme che disciplinano le distanze tra gli edifici D3.

9. Distanza da un confine di ambito (D2): il confine di ambito che si considera ai fini della

misura della distanza D2 è quello che delimita gli ambiti così come definiti dal PSC, ai sensi della legislazione urbanistica vigente, trascurando quindi le eventuali delimitazioni in sub-ambiti interne a detta classificazione.

10. Per la distanza D2 ed il relativo indice VI, i valori da rispettare e le possibili deroghe, sono gli stessi stabiliti per l'applicazione del parametro D1; salvo diverse indicazioni dei rispettivi ambiti di intervento.

11. Distanza da un altro edificio (D3): per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione (ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia conservativa, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico) che non comportano modifiche di sagoma, i valori da rispettare sono:

D3 = valore preesistente

VI = valore preesistente

12. Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento (AM), di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D3 = mt. 10,00

VI = 0,5 ove non vi siano disposizioni differenti contenute nella disciplina dei vari ambiti

13. Negli interventi di nuova costruzione (NC), quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00, il valore da rispettare è la maggiore fra le seguenti distanze:

D3 = mt. 10,00

D3 = altezza del fronte più alto

14. Nel caso in cui entrambi i fronti edilizi prospicienti non siano finestrati o siano dotati di sole luci e/o sole porte, i valori minimi da rispettare sono: □

VL = 0,5

15. Per costruzioni temporanee, , fatte salve distanze minori di edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

D3 = mt. 3,00

VL = 0,5

16. In caso di intervento urbanistico preventivo assoggettato a PUA, possono essere stabiliti limiti di distanza tra gli edifici D3 diverse da quelle sopra disciplinate, ma solo in riferimento alla distanza tra gli edifici ricompresi nell'ambito del perimetro di comparto. Non sono pertanto ammissibili deroghe rispetto fabbricati esterni al comparto e distanze D1 ridotte rispetto al perimetro di comparto stesso.

17. Riduzioni e deroghe alle distanze: i valori minimi di distanza e di visuale libera di cui ai precedenti articoli, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la costruzione di:

a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefonia, telematica, ecc.;

b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali

- sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
- c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
- d) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- e) opere di arredo urbano.

18. Le riduzioni di cui sopra, ove del caso, sono concesse dall'organo comunale competente all'atto del rilascio dell'idoneo titolo abilitativo o della Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione dell'opera pubblica, in base ad una specifica motivazione riportata nell'atto stesso, restando impregiudicati i diritti dei terzi. Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, come da Delib. G.R. n° 477/1995, è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.U.S.L. e dall'A.R.P.A.

19. Le precedenti norme sulle distanze minime D1, D2, D3 non si applicano per le costruzioni di cabine elettriche e di altri impianti tecnologici pubblici e di interesse generale. Tuttavia è richiesto l'atto di assenso scritto del confinante, nelle forme stabilite dal Comune, da allegare qualora la distanza dal confine di proprietà (D1) sia inferiore a mt. 3,00;

20. Negli ambiti consolidati AC, la realizzazione di autorimesse private al servizio di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente PSC, previo formale consenso scritto del confinante, stipulato nelle forme di Legge, è ammessa anche sul confine di proprietà, fino al raggiungimento delle dotazioni minime previste, qualora l'edificio in oggetto ne sia sprovvisto. Tali manufatti dovranno avere i seguenti requisiti: □

- a) essere sprovvisti di vedute ai sensi dell'art. 900, 901 e segg. del c.c.;
- b) superficie utile non superiore a 15 mq. per posto-macchina;
- c) altezza media netta interna non superiore a m.2,40 e altezza nel punto più alto non superiore a mt.3,00;
- d) essere realizzate in muratura o in legno, fatta salva ogni altra prescrizione di carattere formale e compositivo ambientale contenuta nel Permesso di Costruire.

21. Per questi manufatti è esclusa ogni eventuale successiva modifica della destinazione d'uso.

22. Per le distanze dalle strade D4, si applicano le fasce di rispetto indicate all'art. 60 delle norme di PSC

23. Le distanze e fasce di rispetto dai cavi e dai canali consorziali (di scolo, irrigui o misti), sono specificate nella tabella seguente in riferimento alle opere da eseguire, quando diverse da quelle di bonifica; entro tali fasce di rispetto sono ammesse esclusivamente opere di bonifica quali la realizzazione di nuove opere idrauliche, l'allargamento l'adeguamento o il tombamento dei canali a cielo aperto, la manutenzione ordinaria e straordinaria dei canali suddetti e dei manufatti consortili, da parte degli enti o consorzi di bonifica territorialmente competenti o altri soggetti autorizzati:

OGGETTO	DISTANZA MINIMA CAVI O CANALI NON	DISTANZA MINIMA CAVI O CANALI ARGINATI
---------	--------------------------------------	---

	ARGINATI (dal ciglio esterno) m.	(dal piede arginale o se esistenti dal ciglio esterno dei fossi di guardia) m.
Alberi e/o siepi	5,00	4,00
Movimenti di terra	min. 5,00 o uguale alla profondità di scavo	min. 4,00 o uguale alla profondità di scavo
Fabbricati e scavi	10,00	10,00
Deposito terra	10,00	10,00
Recinzioni	5,00	4,00 zoccolo in muratura o c.a. 2,00 infissi direttamente in terra
Strade	5,00	5,00

TITOLO 4 - NORME PROCEDURALI

CAPO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 98 - Oggetto delle norme del presente titolo

1. Il presente titolo disciplina le procedure per il rilascio dei titoli abilitativi e per realizzare gli interventi edilizi, la composizione ed il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, le modalità di esecuzione delle opere e l'attività di controllo della loro conformità alle norme, ai sensi della legislazione statale e regionale, nonché delle norme del codice civile.

2. In caso di interventi edilizi relativi ad attività produttive rientranti nell'ambito di applicazione della disciplina dello Sportello Unico per le Attività Produttive, si applicano le norme specifiche relative alla gestione del procedimento unico.

CAPO 2 - COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

Art. 99 - Composizione

1. La C.Q. è composta da cinque componenti, compreso il suo Presidente, nominati dalla Giunta Comunale, ed è composta:

A) da cinque componenti, scelti in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra esperti di elevata competenza e specializzazione in materia di urbanistica, beni culturali e paesaggistici, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura e restauro.

B) da un operatore del settore edilizia, o da sostituto da lui nominato, con funzioni di segretario, senza diritto di voto. Può essere presente ai lavori della C.Q. il Responsabile del Procedimento che ha curato l'istruttoria formale dei progetti o atti da valutare.

C) Dei componenti la commissione la rappresentanza di genere, sia maschile che femminile, non può essere inferiore ai 2/5.

2. La Giunta Comunale stabilisce le modalità di acquisizione mediante avviso pubblico, e di selezione dei curricula dei candidati a componente, secondo criteri di pubblicità e di trasparenza.

3. Non possono far parte della C.Q. i rappresentanti di organi o istituzioni non comunali ai quali, per legge, è demandato un parere specifico e autonomo sull'opera da esaminare.

4. La C.Q. dura in carica cinque anni. I suoi Componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. E' fatto salvo quanto stabilito dall'Art 3 della L. n° 444/1994 modificata e integrata, in materia di disciplina della proroga degli organi amministrativi.

5. I Componenti che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

6. In caso di cessazione o decadenza di Componenti della C.Q., la Giunta Comunale dichiara la decadenza e procede alla relativa sostituzione, con le medesime modalità di nomina dei componenti, per il solo periodo di durata in carica della C.Q. stessa.

7. La Giunta Comunale stabilisce l'indennità spettante ai componenti eletti della C.Q., in misura corrispondente all'attività di consulenza loro richiesta, mediante apposito atto deliberativo.

Art. 100 - Definizione e compiti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio - C.Q

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è organo consultivo del Comune al quale spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.

2. La C.Q.A.P. all'atto del suo insediamento nomina tra i componenti di essa, il presidente ed il vice presidente.

3. La Commissione si esprime:

- a) sul rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici;
- b) sugli interventi edilizi sottoposti a SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'articolo A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);
- c) sull'approvazione degli strumenti urbanistici, qualora l'acquisizione del parere sia prevista dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE).

4. La C.Q. si riunisce nella Sede Comunale. La convocazione è comunicata per iscritto.

5. Alle sedute della C.Q.A.P. possono partecipare senza diritto di voto, il funzionario responsabile del SUE (Sportello Unico Edilizia) ed il RUP (Responsabile Unico del Procedimento), che possono farsi coadiuvare dai tecnici referenti per i progetti. Il funzionario responsabile del SUE assicura altresì le funzioni di segreteria e verbalizzazione, tramite i tecnici referenti del proprio ufficio, appositamente nominati.

6. Le adunanze sono valide, in prima convocazione, se intervengono più della metà dei componenti, tra cui il Presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, se intervengono quattro componenti, tra cui il Presidente.

7. La C.Q. esprime sui progetti, esaminati secondo l'ordine di ricevimento:

- a) parere favorevole;
- b) parere favorevole con prescrizioni architettoniche non sostanziali motivate;
- c) parere contrario, motivato;
- d) parere sospensivo, motivato.

8. E' valido il parere approvato a maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità il voto del Presidente determina la valutazione.

9. E' facoltà della C.Q. sospendere il vaglio della pratica edilizia, al fine di acquisire nuovi o più precisi elementi. La sospensione può essere esercitata una sola volta con l'obbligo di

inserire il progetto nella C.Q. immediatamente successiva, se la documentazione richiesta è stata integrata.

10. La C.Q. è chiamata a esprimersi, solo successivamente all'istruttoria formale ed alle verifiche normative svolte dagli Uffici comunali competenti, solo nei confronti delle richieste che abbiano avuto riscontro positivo. La C.Q. può sentire il Progettista, anche su richiesta dello stesso.

11. La C.Q. esprime il suo parere nel contesto dell'adunanza, entro i termini di conclusione del procedimento per il rilascio del permesso di costruire; qualora debba richiedere documentazione integrativa, il parere è rimandato all'adunanza immediatamente successiva alla data di presentazione dei documenti. La sospensione può avvenire una sola volta. Nel caso non venga determinato alcun parere nei termini suddetti, il Responsabile può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere stesso, precisandone la mancanza.

12. I componenti della C.Q. non possono presenziare all'esame dei progetti da loro elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce motivo di incompatibilità ad eseguire progettazione, direzione lavori ed altre prestazioni professionali, come pure la costruzione, dell'opera medesima.

13. Delle adunanze della C.Q. viene redatto verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e dai componenti eletti.

14. I pareri della C.Q. sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'Albo Pretorio per quindici giorni.

15. Le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo Sportello unico non conformi, anche in parte, al parere della Commissione sono immediatamente comunicate al Sindaco per lo svolgimento del riesame di cui all'articolo 27 L.R. 15/2013.

art. 101 - OMISSIS

art. 102 - Proposte e consuntivo

1. Nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame, la C.Q. adotta i criteri contenuti nell'apposito documento di indirizzi di valutazione della qualità urbana e architettonica, riguardante aspetti formali (compositivi ed estetici), nonché l'inserimento dell'intervento nel contesto urbano ed ambientale.

2. Gli Indirizzi di qualità architettonica sono stabiliti con la consulenza della C.Q., che, ove lo ritenga opportuno, esprime al riguardo proposte di modificazione ed integrazione, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

3. Al termine di ogni mandato, la C.Q. redige un rapporto consuntivo sulla propria attività, che viene trasmesso alla Giunta ed al Consiglio Comunale, nonché alla nuova C.Q., perché possa servire anche ad eventuali aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni utili all'ulteriore definizione del documento guida di cui sopra.

CAPO 3 - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)

Art. 103 - Istituzione e funzioni

1. I Comuni, in forma singola ovvero in forma associata negli ambiti territoriali ottimali di cui all'articolo 6 della legge regionale 21 dicembre 2012, n. 21 (Misure per assicurare il governo territoriale delle funzioni amministrative secondo i principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza), esercitano le funzioni di autorizzazione e di controllo dell'attività edilizia, e la funzione generale di vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, assicurando la conformità degli interventi alle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali ed alle ulteriori disposizioni operanti, ed il rispetto dei diritti inerenti i beni e gli usi pubblici.

2. La gestione dei procedimenti abilitativi inerenti gli interventi che riguardano l'edilizia residenziale, e le relative funzioni di controllo, sono attribuite ad un'unica struttura, denominata "Sportello unico per l'edilizia" (Sportello unico), costituita dal Comune o da più Comuni associati.

3. I Comuni singoli e le forme associative a cui siano conferite le funzioni in materia edilizia, possono istituire un'unica struttura che svolge le competenze dello Sportello unico per l'edilizia e le competenze dello Sportello unico per le attività produttive (SuAp).

4. Lo Sportello unico costituisce, per gli interventi di edilizia residenziale, l'unico punto di accesso per il privato interessato, in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo Sportello unico; gli altri uffici comunali e le amministrazioni pubbliche diverse dal Comune, che sono interessati al procedimento di rilascio del permesso di costruire, non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati e sono tenuti a trasmettere immediatamente allo Sportello unico le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

5. Ai fini del rilascio del permesso di costruire lo Sportello unico acquisisce direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. In caso di attività edilizia libera soggetta a comunicazione e di SCIA, lo Sportello unico svolge la medesima attività su istanza dei privati interessati, ai sensi degli articoli 7, comma 7, 14, comma 2, e 15, comma 2, della presente legge. La Regione stipula apposite convenzioni con gli enti diversi dall'amministrazione comunale competenti al rilascio delle autorizzazioni o altri atti di assenso comunque denominati richiesti, al fine di semplificare e accelerare le modalità di rilascio dei medesimi atti.

6. Sono fatte comunque salve:

a) la differenziazione tra l'attività di tutela del paesaggio e l'esercizio delle funzioni

amministrative in materia urbanistico-edilizia, a norma dell'articolo 40-undecies, comma 2, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio);

b) le funzioni di polizia edilizia attribuite dall'ordinamento alle strutture di polizia municipale.

7. I Comuni, attraverso lo Sportello unico, forniscono una adeguata e continua informazione ai cittadini sulla disciplina dell'attività edilizia vigente, provvedendo anche alla pubblicazione sul sito informatico istituzionale degli strumenti urbanistici, approvati o adottati, delle relative varianti e altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

8. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dalla presente legge, lo Sportello unico e le amministrazioni, competenti al rilascio delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso comunque denominati necessari ai fini della realizzazione dell'intervento, sono tenuti ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

9. Il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia è identificato nel Responsabile Area Gestione del Territorio, di seguito denominato, in via breve, come Responsabile d'Area.

CAPO 4 - TITOLI ABILITATIVI

Art. 104 - Attività edilizia libera

1. Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3 L.R. 15/2013, sono attuati liberamente, senza titolo abilitativo edilizio:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive, intesi come ogni trasformazione degli spazi, delle superfici e degli usi dei locali delle unità immobiliari e delle parti comuni degli edifici, ivi compreso l'inserimento di elementi tecnici e tecnologici, necessari per favorire l'autonomia e la vita indipendente di persone con disabilità certificata, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo A-9, comma 1, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 e qualora non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio e non comportino deroghe alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art.17 della legge 6 Agosto 1967, n.765);
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in

- aree esterne al centro edificato nonché i carotaggi e le opere temporanee per le analisi geologiche e geotecniche richieste per l'edificazione nel territorio urbanizzato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
 - f) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti, temporanee e stagionali e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a sei mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture; (*)
 - g) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - h) le opere esterne per l'abbattimento e superamento delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive;
 - i) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici senza creazione di volumetria e con esclusione delle piscine, che sono soggette a SCIA;
 - l) le modifiche funzionali di impianti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - m) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dei centri storici e degli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000;
 - n) le installazioni dei depositi di gas di petrolio liquefatto di capacità complessiva non superiore a 13 metri cubi, di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 22 febbraio 2006, n. 128 (Riordino della disciplina relativa all'installazione e all'esercizio degli impianti di riempimento, travaso e deposito di GPL, nonché all'esercizio dell'attività di distribuzione e vendita di GPL in recipienti, a norma dell'articolo 1, comma 52, della L. 23 agosto 2004, n. 239);
 - o) i mutamenti di destinazione d'uso non connessi a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentano più i requisiti di ruralità e per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale.
2. L'esecuzione delle opere di cui al comma 1 lettera f) è preceduta dalla comunicazione allo Sportello unico delle date di inizio dei lavori e di rimozione del manufatto, con l'eccezione delle opere insistenti su suolo pubblico comunale il cui periodo di permanenza è regolato dalla concessione temporanea di suolo pubblico. (*)
3. Il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1, lettera o) è comunicato alla struttura comunale competente in materia urbanistica, ai fini dell'applicazione del vincolo di cui all'articolo A-21, comma 3, lettera a), dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000.

(*) Si riporta di seguito il testo dell'art. 44 della L.R. 18 luglio 2014, n.17 che reca l'interpretazione autentica del comma 1 della lettera f) e del comma 2 : "L'articolo 7, comma 1, lettera f), e comma 2 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia), si interpreta nel senso che costituiscono attività edilizia libera e possono essere attuate senza titolo abilitativo edilizio, sia le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze che abbiano carattere contingente e temporaneo, sia le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze stagionali, a condizione che, in entrambi i casi, le opere siano realizzate nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della stessa legge regionale n. 15 del 2013, le opere siano destinate ad essere rimosse al

cessare della necessità, e comunque entro un termine non superiore a sei mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture, e l'esecuzione delle opere sia preceduta dalla comunicazione allo sportello unico della data di effettivo inizio dei lavori di allestimento e della data di completa rimozione del manufatto

Art. 104 bis - Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui al precedente art. 104 (art. 9 comma 3 L.R. 15/2013), sono eseguiti previa comunicazione di inizio dei lavori:

- a) le opere di manutenzione straordinaria e le opere interne alle costruzioni, qualora non comportino modifiche della sagoma, non aumentino le superfici utili e il numero delle unità immobiliari, non modifichino le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio;
- b) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa;
- c) le modifiche della destinazione d'uso senza opere, tra cui quelle dei locali adibiti ad esercizio d'impresa, che non comportino aumento del carico urbanistico.

Per gli interventi di cui al comma precedente, la comunicazione di inizio dei lavori riporta i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori e la data di fine dei lavori che non può essere superiore ai tre anni dalla data del loro inizio. La comunicazione è accompagnata dai necessari elaborati progettuali e da una relazione tecnica a firma di un professionista abilitato, il quale assevera, sotto la propria responsabilità, la corrispondenza dell'intervento con una delle fattispecie descritte al comma precedente, il rispetto delle prescrizioni e delle normative, nonché l'osservanza delle eventuali prescrizioni stabilite nelle autorizzazioni o degli altri atti di assenso acquisiti per l'esecuzione delle opere. Limitatamente agli interventi di cui al comma precedente, lettere b) e c), in luogo delle asseverazioni dei professionisti possono essere trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma.

L'esecuzione delle opere di cui al comma precedente comporta l'obbligo della nomina del direttore dei lavori, della comunicazione della fine dei lavori e della trasmissione allo Sportello unico della copia degli atti di aggiornamento catastale, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, e delle certificazioni degli impianti tecnologici, qualora l'intervento abbia interessato gli stessi. Per i medesimi interventi non è richiesto il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità di cui all'articolo 23 L.R. 15/2013. Nella comunicazione di fine dei lavori sono rappresentate, con le modalità di cui al comma 5 dell'articolo 23 L.R. 15/2013, secondo e terzo periodo, le eventuali varianti al progetto originario apportate in corso d'opera, le quali sono ammissibili a condizione che rispettino i limiti e le condizioni indicate dai commi 4 e 7 dell'articolo 23 L.R. 15/2013.

Per gli interventi di cui al presente articolo, l'interessato acquisisce prima dell'inizio dei lavori le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari secondo la normativa vigente per la realizzazione dell'intervento edilizio, nonché ogni altra documentazione prevista dalle normative di settore per la loro realizzazione, a garanzia della legittimità dell'intervento. Gli interessati, prima dell'inizio dell'attività edilizia, possono richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione di tali atti di assenso ai sensi dell'articolo 4 comma 5 L.R. 15/2013, presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio.

Art. 105 - Titolo abilitativi

1. Fuori dai casi di cui all'articolo 104 e 104bis, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvi i casi di esonero, alla corresponsione del contributo di costruzione. Le definizioni degli interventi edilizi sono contenute nell'Allegato 1 al RUE.
2. I titoli abilitativi sono la SCIA e il permesso di costruire. 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 e non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.
3. I titoli abilitativi devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia costituita:
 - a) dalle leggi e dai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia;
 - b) dalle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati;
 - c) dalle discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa tecnica vigente di cui all'articolo 11 L.R. 15/2013;
 - d) dalle normative sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, gravanti sull'immobile.
4. La verifica di conformità, di cui al comma 3, lettere b) e d), è effettuata rispetto alle sole previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, qualora siano stati approvati come carta unica del territorio, secondo quanto disposto dall'articolo 19 della legge regionale n. 20 del 2000.
5. Nei casi in cui per la formazione del titolo abilitativo o per l'inizio dei lavori la normativa vigente prevede l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti appositi, ovvero l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, dagli strumenti urbanistici approvati e adottati e dai regolamenti edilizi, da produrre a corredo del titolo, salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti. Il presente comma non trova applicazione relativamente:
 - a) agli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli ambientali, paesaggistici o culturali;
 - b) agli atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, ivi compresi gli atti concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante dal gioco;
 - c) agli atti previsti dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche, di cui alla legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico);
 - d) agli atti imposti dalla normativa comunitaria.
6. L'efficacia dei titoli abilitativi è sospesa nei casi di cui all'articolo 90, comma 10 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro).

Art. 105 bis – Procedure abilitative speciali

1. Non sono soggetti ai titoli abilitativi di cui all'articolo 105:
 - 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 decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e dell'articolo 40 della legge regionale n. 20 del 2000, a condizione che l'amministrazione comunale accerti che sussistono tutti i requisiti e presupposti previsti dalla disciplina vigente per il rilascio o la presentazione del titolo abilitativo richiesto;

- b) le opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
 - c) le opere pubbliche di interesse regionale, provinciale e comunale, a condizione che la validazione del progetto, di cui all'articolo 112 del decreto legislativo del 12 aprile 2006, n. 163 (Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE), contenga il puntuale accertamento di conformità del progetto alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della presente legge.
2. Per le opere pubbliche di cui al comma 1, lettere a), b) e c) non trova applicazione il procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, di cui agli articoli da 23 a 26 L.R. 15/2013. Il medesimo procedimento si applica per le opere private eventualmente approvate con l'accordo di programma di cui al comma 1, lettera a).
3. La Regione, con atto di indirizzo di cui all'articolo 12 L.R. 15/2013, può individuare le informazioni circa gli elementi essenziali delle opere pubbliche di cui al comma 1 da comunicare all'amministrazione comunale, al fine di assicurare la conoscenza delle realizzazioni e delle trasformazioni del patrimonio pubblico.
4. Sono fatte salve la Procedura Abilitativa Semplificata (PAS), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE), e la comunicazione per gli impianti alimentati da energia rinnovabile, nonché ogni altra procedura autorizzativa speciale prevista dalle discipline settoriali che consente la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

Art. 106 - Soggetto avente titolo

1. Hanno titolo a presentare richiedere e ottenere il titolo abilitativo:
- a) il proprietario dell'immobile;
 - b) il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
 - c) l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
 - d) l'usufruttuario e il titolare di diritto di uso e di abitazione, nei limiti della costituzione del suo diritto;
 - e) il titolare di servitù prediali, per gli interventi conformi al titolo;
 - f) il locatario, nei limiti del contratto;
 - g) il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attiene all'intervento edilizio presupposto dal titolo abilitativo;
 - h) il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto con il quale si è costituito il diritto;
 - i) l'azienda erogatrice di pubblici servizi, conformemente alla convenzione stipulata con il proprietario o con la persona legittimata a disporre;
 - j) il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
 - k) l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
 - l) l'assegnatario di aree, conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
 - m) il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà di presentare o richiedere e ottenere il idoneo titolo abilitativo, ed eseguire i relativi lavori.

2. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a presentare richiedere ed ottenere il titolo abilitativo, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.

3. L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario, contenuta al comma 1, è esemplificativa ed evidenzia i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità di colui che presenta o richiede il titolo abilitativo, il quale, mediante autocertificazione o copia del titolo ad intervenire, attesta di essere legittimato alla formazione del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento edilizio.

4. Il titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento edilizio deve intendersi formato nel momento in cui la SCIA è efficace, o nel momento del rilascio del permesso di costruire, sempre e comunque fatti salvi i diritti del proprietario, nonché di qualsiasi altro soggetto terzo. Il Comune ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto confermativo di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

CAPO 5 - VALUTAZIONE PREVENTIVA

Art. 107 - Richiesta

1. Il proprietario dell'immobile, o chi abbia titolo alla presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire, può chiedere, preliminarmente allo Sportello unico una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali. I contenuti della relazione sono stabiliti dal RUE, avendo riguardo in particolare ai vincoli, alla categoria dell'intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso.

2. Alla richiesta vanno allegati, in duplice copia, gli elaborati successivamente individuati da apposito provvedimento del Responsabile d'Area tecnica, in relazione al tipo di intervento e all'ambito entro cui ricadono.

Art. 108 - Procedimento per il rilascio

1. Entro 15 (quindici) giorni dalla data di presentazione, il Responsabile del procedimento, se la documentazione è incompleta, può chiedere, per una sola volta, documentazione integrativa con indicazione del termine per la regolarizzazione. In questo caso, il termine per il rilascio resta sospeso fino al ricevimento di quanto richiesto.

2. La valutazione preventiva è rilasciata dal Responsabile d'Area, entro 45 (quarantacinque) giorni dalla presentazione della relativa richiesta.

3. Trascorso il termine complessivo del procedimento, la valutazione preventiva si intende rilasciata, secondo quanto indicato nella relazione tecnica presentata.

4. I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire, o del controllo della segnalazione certificata di inizio attività, a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella valutazione preventiva stessa. Le stesse conservano la propria validità per 1 (un) anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici e al RUE.

5. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie, determinata con apposita deliberazione, in relazione alla complessità dell'intervento, in conformità ai criteri generali stabiliti dall'atto di coordinamento di cui all'articolo 12, comma 4, lettera d) L.R. 15/2013.

CAPO 6 – SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

Art. 109 - Interventi edilizi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività

1. Sono obbligatoriamente subordinati a SCIA gli interventi non riconducibili alla attività edilizia libera e non soggetti a permesso di costruire, tra cui:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria e le opere interne che non presentino i requisiti di cui all'articolo 104bis (art. 7 comma 4 L.R. 15/2013);
- b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive come definite all'articolo 7, comma 1, lettera b), qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004 o gli immobili aventi valore storico architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo A-9, comma 1, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio e comportino modifica della sagoma e degli altri parametri dell'edificio oggetto dell'intervento;
- c) gli interventi di restauro scientifico e quelli di restauro e risanamento conservativo;
- d) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera f) dell'Allegato L.R. 15/2013, compresi gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 (Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti);
- e) il mutamento di destinazione d'uso senza opere che comporta aumento del carico urbanistico;
- f) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- g) le varianti in corso d'opera di cui all'articolo 150 (art. 22 L.R. 15/2013);
- h) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393);
- i) le recinzioni, le cancellate e i muri di cinta;
- l) gli interventi di nuova costruzione di cui al comma 2;
- m) gli interventi di demolizione parziale e integrale di manufatti edilizi;
- n) il recupero e il risanamento delle aree libere urbane e gli interventi di rinaturalizzazione;
- o) i significativi movimenti di terra di cui alla lettera m) dell'Allegato L.R. 15/2013.

2. Ove non sussistano ragionevoli alternative progettuali, gli interventi di cui al comma 1,

lettera b) possono comportare deroga alla densità edilizia, all'altezza e alla distanza tra i fabbricati e dai confini stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica e dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.

Art. 110 - Ulteriori interventi edilizi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

1. Oltre agli interventi edilizi previsti dall'articolo precedente, sono assoggettati a SCIA:

- a) interventi previsti all'interno di piani attuativi, comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata, al momento dell'approvazione dei piani attuativi stessi.
- b) muri di sostegno.
- c) accorpamento di unità immobiliare.

Art. 111 - Disciplina della Segnalazione Certificata di inizio attività

1. La SCIA è presentata al Comune dal proprietario dell'immobile o da chi ne ha titolo nell'osservanza dell'atto di coordinamento tecnico previsto dall'articolo 12 L.R. 15/2013, corredata dalla documentazione essenziale, tra cui gli elaborati progettuali previsti per l'intervento che si intende realizzare e la dichiarazione con cui il progettista abilitato assevera analiticamente che l'intervento da realizzare:

- a) è compreso nelle tipologie di intervento elencate nell'articolo 109 (art. 13 L.R. 15/2013);
- b) è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 105 (art. 9 comma 3 L.R. 15/2013), nonché alla valutazione preventiva di cui all'articolo 107 (art. 21 L.R. 15/2013), ove acquisita.

2. La SCIA è corredata altresì dalle autorizzazioni e dagli atti di assenso, comunque denominati, o dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni di tecnici abilitati relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio di cui all'articolo 105 (art. 9 comma 5 L.R. 15/2013), dagli elaborati tecnici e dai documenti richiesti per iniziare i lavori, nonché dall'attestazione del versamento del contributo di costruzione, se dovuto. Gli interessati, prima della presentazione della SCIA, possono richiedere allo Sportello unico di provvedere all'acquisizione di tali atti di assenso ai sensi dell'articolo 103 (art. 4 comma 5 L.R. 15/2013), presentando la documentazione richiesta dalla disciplina di settore per il loro rilascio.

3. Nella SCIA è elencata la documentazione progettuale che gli interessati si riservano di presentare alla fine dei lavori, in attuazione dell'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12, comma 5, lettera c) L.R. 15/2013.

4. Entro cinque giorni lavorativi dalla presentazione della SCIA, lo Sportello unico verifica la completezza della documentazione e delle dichiarazioni prodotte o che il soggetto si è riservato di presentare ai sensi del comma 3 e:

- a) in caso di verifica negativa, comunica in via telematica all'interessato e al progettista l'inefficacia della SCIA;

b) in caso di verifica positiva, trasmette in via telematica all'interessato e al progettista la comunicazione di regolare deposito della SCIA. La SCIA è efficace a seguito della comunicazione di regolare deposito e comunque decorso il termine di cinque giorni lavorativi dalla sua presentazione, in assenza di comunicazione della verifica negativa.

5. Entro i trenta giorni successivi all'efficacia della SCIA, lo Sportello unico verifica la sussistenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla normativa e dagli strumenti territoriali ed urbanistici per l'esecuzione dell'intervento. L'amministrazione comunale può definire modalità di svolgimento del controllo a campione qualora le risorse organizzative non consentono di eseguire il controllo sistematico delle SCIA.

6. Tale termine può essere sospeso una sola volta per chiedere chiarimenti e acquisire integrazioni alla documentazione presentata.

7. Ove rilevi che sussistono motivi di contrasto con la disciplina vigente preclusivi dell'intervento, lo Sportello unico vieta la prosecuzione dei lavori, ordinando altresì il ripristino dello stato delle opere e dei luoghi e la rimozione di ogni eventuale effetto dannoso.

8. Nel caso in cui rilevi violazioni della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 105 (art. 9 comma 3 L.R. 15/2013), che possono essere superate attraverso la modifica conformativa del progetto, lo Sportello unico ordina agli interessati di predisporre apposita variazione progettuale entro un congruo termine, comunque non superiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente tale termine, lo Sportello unico assume i provvedimenti di cui al comma 7.

9. Decorso il termine di trenta giorni di cui al comma 5, lo Sportello unico adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'intervento e di rimozione degli effetti dannosi di esso nel caso in cui si rilevi la falsità o mendacia delle asseverazioni, delle dichiarazioni sostitutive di certificazioni o degli atti di notorietà allegati alla SCIA.

10. Lo Sportello unico adotta i medesimi provvedimenti di cui al comma 9 anche in caso di pericolo di danno per il patrimonio storico artistico, culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o per la difesa nazionale, previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare i beni e gli interessi protetti mediante conformazione dell'intervento alla normativa vigente. La possibilità di conformazione comporta l'applicazione di quanto disposto dal comma 8.

11. Decorso il termine di trenta giorni di cui al comma 5, lo Sportello unico segnala altresì agli interessati le eventuali carenze progettuali circa le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica, accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici e degli impianti che risultino preclusive al fine del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.

12. Nei restanti casi in cui rilevi, dopo la scadenza del termine di cui al comma 5, motivi di contrasto con la disciplina vigente, lo Sportello unico può assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies della legge n. 241 del 1990.

13. Resta ferma l'applicazione delle disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, dalla legge regionale n. 23 del 2004 e dalla legislazione di settore, in tutti i casi in cui lo Sportello unico accerti la violazione della disciplina dell'attività

edilizia.

Art. 112 - SCIA con inizio dei lavori differito

1. Nella SCIA l'interessato può dichiarare che i lavori non saranno avviati prima della conclusione del procedimento di controllo, di cui all'articolo 111 (art. 14 commi da 4 a 8 L.R. 15/2013), ovvero può indicare una data successiva di inizio lavori, comunque non posteriore ad un anno dalla presentazione della SCIA.
2. Qualora nella SCIA sia dichiarato il differimento dell'inizio dei lavori, l'interessato può chiedere che le autorizzazioni e gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento siano acquisiti dallo Sportello unico ai sensi dell'articolo 103 (art. 4 comma 5 L.R. 15/2013). In tale caso, i trenta giorni per il controllo di cui all'articolo 111 (art. 14 comma 5 L.R. 15/2013), decorrono dal momento in cui lo Sportello unico acquisisce tutti gli atti di assenso necessari.
3. La SCIA con inizio dei lavori differito è efficace dalla data indicata ai sensi del comma 1 o dal conseguimento di tutti gli atti di assenso di cui al comma 2.

Art. 113 - Validità della SCIA

1. I lavori oggetto della SCIA devono iniziare entro un anno dalla data della sua efficacia e devono concludersi entro tre anni dalla stessa data. Decorso tali termini, in assenza di proroga di cui al comma 2, la SCIA decade di diritto per le opere non eseguite. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova SCIA.
2. Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza, con comunicazione motivata da parte dell'interessato. Alla comunicazione è allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche.
3. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della SCIA, corredata dai documenti e dalla comunicazione di regolare deposito della documentazione di cui all'articolo 111 (art. 14, commi 1, 2 e 4 L.R. 15/2013), ove rilasciata. L'interessato può motivatamente richiedere allo Sportello unico la certificazione della mancata assunzione dei provvedimenti di cui all'articolo 111 (art. 14 commi 7 e 8 L.R. 15/2013), entro il termine di trenta giorni per lo svolgimento del controllo sulla SCIA presentata.
4. Gli estremi della SCIA sono contenuti nel cartello esposto nel cantiere.

Art. 114 - Denuncia di inizio attività in sanatoria e regime sanzionatorio

1. Si applicano le disposizioni della L.R. 21/10/2004 n. 23 e s.m.

CAPO 7 - PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 115 - Interventi soggetti a permesso di costruire

1. Sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione con esclusione di quelli soggetti a SCIA, di cui all'articolo 109 comma 1 lettera m (art. 13 lettera m L.R. 15/2013);
- b) gli interventi di ripristino tipologico;
- c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica
- d) risanamento conservativo e restauro per gli immobili ricadenti nel Sistema insediativo Storico, oltre che per gli immobili sottoposti a vincolo di tutela dallo strumento urbanistico comunale, per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche;
- e) ristrutturazione edilizia per gli immobili ricadenti nel Sistema insediativo Storico, oltre che per gli immobili sottoposti dallo strumento urbanistico comunale a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche, nonché ristrutturazione edilizia per interventi che comportino scostamenti di cubatura e volumetria superiori al 20%;
- f) la costruzione di piscine;
- g) ogni ulteriore intervento non compreso dal precedente art. 109 tra quelli soggetti a SCIA e non rientrante nelle disposizioni degli articoli 104, 104bis e 146 del presente RUE.

3. Sono altresì subordinate a nuovo permesso di costruire, le modifiche a permessi di costruire rilasciati, che si rendano necessarie dopo l'inizio lavori e che riguardino anche una sola variazione tra quelle definite come "essenziali".

Art. 116 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello unico nell'osservanza dell'atto di coordinamento tecnico previsto dall'articolo 12 L.R. 15/2013, corredata dalla documentazione essenziale, tra cui gli elaborati progettuali previsti per l'intervento che si intende realizzare e la dichiarazione con cui il progettista abilitato assevera analiticamente che l'intervento da realizzare:

- a) è compreso nelle tipologie di intervento elencate nell'articolo 115 (art. 17 L.R. 15/2013);
- b) è conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 105 (art. 9 comma 3 L.R. 15/2013), nonché alla valutazione preventiva di cui all'articolo 107 (art. 21 L.R. 15/2013), ove acquisita.

2. Nella domanda per il rilascio del permesso di costruire è elencata la documentazione progettuale che il richiedente si riserva di presentare prima dell'inizio lavori o alla fine dei lavori, in attuazione dell'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12 comma 5 lettera c) L.R. 15/2013.

3. L'incompletezza della documentazione essenziale di cui al comma 1, determina l'improcedibilità della domanda, che viene comunicata all'interessato entro dieci giorni lavorativi dalla presentazione della domanda stessa.

4. 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 delle autorizzazioni e degli altri atti di assenso, comunque denominati, necessari al rilascio del provvedimento di cui all'articolo 105 (art. 9 comma 5 L.R. 15/2013). Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione di cui all'articolo 100 (art. 6 L.R. 15/2013), 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.

5. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della Commissione di cui all'articolo 100 (art. 6 L.R. 15/2013), per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per concordare, in un apposito verbale, i tempi e le modalità di modifica del progetto.

6. Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

7. Se entro il termine di cui al comma 4 non sono intervenute le autorizzazioni e gli altri atti di assenso, comunque denominati, delle altre amministrazioni pubbliche o è intervenuto il dissenso di una o più amministrazioni interpellate, qualora tale dissenso non risulti fondato su un motivo assolutamente preclusivo dell'intervento, il responsabile dello Sportello unico indice la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge n. 241 del 1990. Le amministrazioni che esprimono parere positivo possono non intervenire alla conferenza di servizi e trasmettere i relativi atti di assenso, dei quali si tiene conto ai fini dell'individuazione delle posizioni prevalenti per l'adozione della determinazione motivata di conclusione del procedimento, di cui all'articolo 14-ter, comma 6 bis, della legge n. 241 del 1990. La determinazione motivata di conclusione del procedimento, assunta nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge n. 241 del 1990, è, ad ogni effetto, titolo per la realizzazione dell'intervento.

8. Fuori dai casi di convocazione della conferenza di servizi, il provvedimento finale, che lo Sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di quindici giorni dalla proposta di cui al comma 4. Tale termine è fissato in trenta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'articolo 10 bis della legge n. 241 del 1990. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere.

9. Il termine di cui al comma 4 è raddoppiato per i progetti particolarmente complessi indicati dall'atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 12, comma 4 lettera c) L.R. 15/2013. Fino all'approvazione dell'atto di coordinamento tecnico il medesimo termine è raddoppiato per i Comuni con più di 100 mila abitanti nonché per i progetti particolarmente complessi individuati dal RUE.

10. Decorso inutilmente il termine per l'assunzione del provvedimento finale, di cui al comma 8, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta. Su istanza dell'interessato, lo Sportello unico rilascia una attestazione circa l'avvenuta formazione del titolo abilitativo per decorrenza del termine.

11. 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 cui al comma 8 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio- rifiuto.

12. Fatti salvi i casi di cui all'articolo 9 comma 6 L.R. 15/2013, l'efficacia del permesso di

costruire è altresì sospesa nei casi previsti dall'articolo 12 della legge regionale 26 novembre 2010, n. 11 (Disposizioni per la promozione della legalità e della semplificazione nel settore edile e delle costruzioni a committenza pubblica e privata).

13. Al titolare viene notificata la determinazione di rilascio del permesso di costruire contenente il termine per il ritiro. Per data di rilascio si intende la data nella quale viene assunta a protocollo generale la determinazione. In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del permesso nei termini, su richiesta scritta del titolare, il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia può prorogare tale termine per un periodo massimo di 180 (centottanta) giorni dalla data di avvenuto ricevimento della determinazione.

Art. 117 - Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

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

3. Il termine di inizio lavori non può essere superiore ad 1 (un) anno dalla data di rilascio del permesso di costruire.

4. Il termine di ultimazione lavori, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i 3 (tre) anni dalla data di rilascio del permesso di costruire.

5. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, 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.

6. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata allo Sportello unico, con l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori.

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

7. 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 ovvero entro il periodo di proroga anteriormente concesso.

8. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio e non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.

9. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze contingibili e urgenti, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte, salva diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa.

Art. 118 - Comunicazione di inizio lavori

1. Il Titolare del permesso di costruire, deve comunicare al Dirigente del Settore la data di inizio dei lavori, in forma documentabile, e utilizzando l'apposito modello, prima del loro effettivo inizio.

2. La comunicazione di inizio lavori deve sempre essere sottoscritta dagli operatori incaricati, e quindi responsabili, della direzione dei lavori, dell'esecuzione e della sorveglianza, indicandone nominativi e qualifiche. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Dirigente del Settore entro quindici giorni. Alla comunicazione d'inizio lavori, deve essere altresì allegata la documentazione prevista dall'art. 3 comma 8 del D. Lgs. 14/08/1996, così come previsto dal D. Lgs. n° 276/2003 e modificato dal D. Lgs. 251/2004.

3. Nello specifico, per quanto riguarda l'impresa esecutrice delle opere è obbligatorio comunicare, unitamente all'inizio lavori, il numero di iscrizione alla Cassa edile di appartenenza. Devono inoltre essere allegati alla comunicazione di cui al punto 2:

- a) dichiarazione resa dal titolare dell'impresa esecutrice circa l'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuati all'INPS, all'INAIL e alle Casse edili;
- b) dichiarazione relativa al contratto collettivo applicato, così come previsto dagli artt. 3 e 8 del D.lgs. 494/1996;

Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.

4. Qualora i lavori vengano realizzati in economia il titolare del permesso di costruire deve dare comunicazione del nome delle imprese a cui sono affidati via via i lavori di natura edilizia.

5. Nella comunicazione occorre anche menzionare, ove del caso:

- a) data e numero di protocollo della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando tali opere sono presenti;
- b) data e numero di protocollo della comunicazione della relazione geotecnica, ai sensi del D.M.LL.PP. 11/03/1988, quando sono presenti opere di fondazione o altre opere previste dal citato decreto;
- c) data e numero di protocollo della comunicazione delle opere strutturali, quando trattasi di intervento antisismico.

6. Nei casi in cui ciò sia espressamente richiesto nel permesso di costruire, prima dell'inizio lavori, il Titolare deve presentare al Dirigente del Settore richiesta di visita di controllo, per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche. La visita è eseguita dagli Uffici tecnici comunali entro trenta giorni dalla richiesta. Trascorso detto termine, i lavori possono essere iniziati.

7. Qualora si ometta di comunicare l'effettivo inizio dei lavori, una volta constatata l'attività edilizia, verrà adottata la data di rilascio del permesso di costruire, quale riferimento temporale da imputare a detta comunicazione.

8. La mancata presentazione della documentazione di cui al comma 3. Sospende l'efficacia del titolo abilitativo.

Art. 119 - Decadenza

1. Il permesso di costruire decade e viene archiviato, nei seguenti casi:

- a) mancato ritiro entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della determinazione di rilascio;
- b) mancato inizio dei lavori entro il termine di 1 (un) anno dal rilascio (salvo proroga);
- c) mancata ultimazione dei lavori entro il termine di 3 (tre) anni dal rilascio (salvo proroga), nel qual caso la decadenza riguarda solo la parte di lavori non ultimata;
- d) entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori abbiano già avuto inizio e vengano completati entro il termine stabilito nel provvedimento stesso.

3. In caso di decadenza per mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, dovrà essere presentato un progetto nuovo per la parte di opera non ultimata. In questo caso si procederà all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione, per le parti non ancora eseguite.

Art. 120 - Permesso di costruire soggetto a previa stipula di convenzione urbanistica

1. Quando gli strumenti urbanistici prevedano l'intervento edilizio con permesso di costruire soggetto a previa stipula di atto pubblico (convenzione), ai sensi dell'art.11 della L.25/01/1977 n.10 e s.m. e dell'art. A-26 della L.R. 24/03/2000 n.20, la convenzione urbanistica deve prevedere:

- a) gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e a spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento di aree per urbanizzazione secondaria;
- b) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- c) i termini di inizio e ultimazione delle opere e degli edifici, nonché delle opere di urbanizzazione;
- d) le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti dalla convenzione urbanistica.

2. In questi casi il permesso di costruire potrà essere rilasciato soltanto previa stipula, con atto pubblico notarile, della convenzione urbanistica.

Art. 121 - Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

2. Ai fini del presente articolo, si considerano di interesse pubblico gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, per i quali è consentito richiedere il permesso in deroga fino a quando la pianificazione urbanistica non abbia dato attuazione all'articolo 7-ter della legge regionale 20 del 2000 e all'articolo 39 della legge regionale 21 dicembre 2012, n. 19 (Legge finanziaria regionale adottata a norma dell'articolo 40 della legge regionale 15 novembre 2001, n. 40 in coincidenza con

l'approvazione del bilancio di previsione della regione Emilia-Romagna per l'esercizio finanziario 2013 e del bilancio pluriennale 2013-2015).

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, come stabiliti dalle norme degli strumenti urbanistici comunali.

4. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi di legge.

Art. 122 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.U.S.L. ai sensi del D.P.R. n° 164/1956, del D.L. n° 626/1994 e D.L.494/1994 modificati e integrati. A tal fine, il Titolare del permesso di costruire deve comunicare l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, se questo non è già comunicato con l'inizio dei lavori.

2. Copia del permesso di costruire (o della SCIA) e degli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale e, quando dovuto, dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, dall'Ufficio dell'ex. Genio Civile e dal Servizio Difesa del Suolo, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.

3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire o SCIA del nominativo del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, del Direttore dei lavori, dell'Impresa esecutrice e del Responsabile del cantiere, del Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, nonché dei relativi indirizzi e recapiti telefonici. La mancata esposizione della suddetta tabella, debitamente compilata, è soggetta a sanzione amministrativa pari a €. 50,00.

4. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato, al permesso di costruire e alla SCIA, ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.

5. Se le visite di controllo accertano che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, si procede ai termini di legge contro le opere abusive.

Art. 123 - Ordine di cantiere

1. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti al minimo gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.

2. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D.P.R. n° 164/1956 e del D.L. 494/96, recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o

dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.

3. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria.

4. Per l'occupazione di suolo pubblico, il Titolare deve presentare al Responsabile dell'applicazione della Tassa Occupazione Suolo Pubblico separata domanda di autorizzazione o concessione del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. L' autorizzazione o concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza, secondo le norme del D.Lgs. n° 507/1993 e la relativa classificazione territoriale comunale. Trascorsi novanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino stesso sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

5. Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.

Art. 124 - Ritrovamenti archeologici

1. Nel caso che, in seguito all'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, il responsabile del cantiere deve immediatamente sospenderli per lasciare intatte le cose ritrovate.

2. Dei ritrovamenti il responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché al Responsabile d'area, che a sua volta richiederà l'intervento della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal D.Lgs 42/2004 e s.m..

3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi anche ai sensi dell'art. 20 del PSC.

Art. 125 - Permesso di costruire in sanatoria

1. Si applicano le disposizioni della L.R. 21/10/2004 n. 23 e s.m.

Art. 126 - Disposizioni in materia di impatto e clima acustico

1. Unitamente ai piani urbanistici attuativi e dei progetti relativi alle infrastrutture di trasporto od altri interventi previsti al punto 5 del "Piano di Classificazione Acustica del Comune di Concordia sulla Secchia – Regolamento PCA", ai sensi dell'art.8 della legge 26.10.1995 n. 447, andrà predisposta la "Documentazione d'impatto acustico" o la "Valutazione previsionale

di clima acustico” come previsto dallo stesso “Regolamento PCA”

2. Qualora i livelli di rumore previsti superino i valori limite di immissione, assoluti o differenziali, ed emissione sonora stabiliti dalla zonizzazione acustica, la documentazione di cui al comma precedente deve contenere l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dalle attività e/o dagli impianti.

3. Tale documentazione dovrà essere predisposta dai soggetti titolari dei progetti o delle opere stesse, mentre nel caso di progetti di opere pubbliche i suddetti elementi costituiranno parte del progetto stesso.

4. Le eventuali spese per acquisire il parere dell'organo di controllo ambientale sono a carico del proponente l'intervento.

5. Tutta la documentazione richiesta dovrà essere prodotta utilizzando le modalità di misura del rumore indicate nel D.M. del 16.03.1998 “Tecniche di rilevamento e di misurazione dell'inquinamento acustico”, dovrà essere redatta secondo le indicazioni della D.G.R. 673 del 14/04/04 e dovrà essere elaborata da un tecnico competente di acustica ai sensi dell'art.2 della legge 26.10.1995, n. 447 e iscritto negli appositi elenchi o rispondente ai requisiti stabiliti dalla D.G.R. 1023 del 08/07/02 “Direttiva per il riconoscimento della figura di tecnico competente in acustica ambientale”.

Art. 127 - Obblighi in caso di dismissione di impianti ed attività produttive e riutilizzo delle relative aree

1. La dismissione di impianti ed insediamenti produttivi in generale, sia per cessata attività, trasferimento o altro, dovrà essere formalmente comunicata allo Sportello Unico per l'Edilizia che potrà eventualmente richiedere opportune misure cautelative in ordine alla messa in sicurezza del sito ed al corretto smaltimento dei rifiuti, anche con il coinvolgimento degli enti istituzionalmente delegati;

2. In tutti gli interventi edilizi che implicino una variazione di destinazione d'uso di suoli e/o immobili da uso artigianale/industriale ad uso residenziale o a servizi o a verde; dovrà essere effettuata una preliminare analisi geoambientale del sito che, sulla base delle potenziali fonti di inquinamento correlate alle pregresse attività, attesti la non sussistenza di valori di contaminazione del suolo e delle acque sotterranee tali da determinare rischi per l'ambiente (rif.to concentrazioni limite riportate nella Tabella 1 - Allegato 5 al D.Lgs n° 152/2006)

3. Fatte salve le procedure, i criteri e le modalità per lo svolgimento delle operazioni necessarie per il ripristino ambientale dei siti contaminati previste dalla vigente normativa ambientale, il rilascio dei relativi titoli abilitativi resta subordinato alla certificazione dell'avvenuta bonifica. ”

CAPO 8 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 128 - Contributo di costruzione

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'articolo 32, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la SCIA è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con SCIA.
3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso ovvero all'atto della presentazione della SCIA. Il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato.
4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.
5. Una quota parte del contributo di costruzione può essere utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste nella presente legge.

Art. 129 - Quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti, in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico, in funzione di:
 - a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
 - b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
 - c) un aumento delle unità immobiliari.
2. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, anche con riferimento agli accordi territoriali di cui all'articolo 15, comma 3, della legge regionale n. 20 del 2000, ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.
3. Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, l'Assemblea legislativa provvede a definire ed aggiornare almeno ogni cinque anni le tabelle parametriche. Le tabelle sono articolate tenendo conto della possibilità per i piani territoriali di coordinamento provinciali di individuare diversi ambiti sub-provinciali, ai sensi degli articoli 13 e A-4 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, ed in relazione:
 - a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei Comuni;

- b) alle caratteristiche geografiche e socio-economiche dei Comuni;
 - c) ai diversi ambiti e zone previsti negli strumenti urbanistici;
 - d) alle quote di dotazioni per attrezzature e spazi collettivi fissate dall'articolo A-24 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000 ovvero stabilite dai piani territoriali di coordinamento provinciali.
4. Fino alla ridefinizione delle tabelle parametriche ai sensi del comma 3 continuano a trovare applicazione le deliberazioni del Consiglio regionale 4 marzo 1998, n. 849 (Aggiornamento delle indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10) e n. 850 (Aggiornamento delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli articoli 5 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10).
5. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria va corrisposta, secondo modalità di pagamento stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale, in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione.

Art. 130 - Quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato almeno ogni cinque anni dall'Assemblea legislativa con riferimento ai costi parametrici per l'edilizia agevolata. Il contributo afferente al titolo abilitativo comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata con l'atto dell'Assemblea legislativa in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione.
2. Con lo stesso provvedimento l'Assemblea legislativa identifica 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, in misura non superiore al 50 per cento.
3. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, il costo di costruzione è adeguato annualmente dai Comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica.
4. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi del comma 1.
5. La quota di contributo relativa al costo di costruzione va corrisposta, secondo modalità di pagamento stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale, in conformità alle relative disposizioni regionali.

Art. 131 - Esonero o riduzione del contributo di costruzione

1. Il contributo di costruzione non è dovuto per:

- a) per gli interventi di cui all'articolo 104 e 104 bis (art. 7 L.R. 15/2013);
- b) per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi dell'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2 lettere d), f), g), l), ee), della L. 7 marzo 2003, n. 38), ancorché in quiescenza;
- c) per gli interventi di cui alle lettere a) e c) del comma 1 dell'articolo 109 (art. 13 comma 1 lettere a) e c) L.R. 15/2013);
- d) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- e) per la realizzazione dei parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della legge n. 122 del 1989 e all'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), limitatamente alla misura minima ivi stabilita;
- f) per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento della superficie complessiva di edifici unifamiliari;
- g) per il frazionamento di unità immobiliari, qualora non sia connesso ad un insieme sistematico di opere edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e qualora non comporti aumento delle superfici utili e mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali;
- h) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici, e i parcheggi pertinenziali nella quota obbligatoria richiesta dalla legge;
- i) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- l) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.

2. L'Assemblea legislativa, nell'ambito dei provvedimenti di cui agli articoli 30 e 31, può prevedere l'applicazione di riduzioni del contributo di costruzione per la realizzazione di alloggi in locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato nonché per la realizzazione di opere edilizie di qualità, sotto l'aspetto ecologico, del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni nocive e della previsione di impianti di separazione delle acque reflue, in particolare per quelle collocate in aree ecologicamente attrezzate, nonché per edifici e loro aree pertinenziali resi totalmente ed immediatamente accessibili, usabili e fruibili tramite l'applicazione della domotica e della teleassistenza.

3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la SCIA si impegni, attraverso una convenzione o atto unilaterale d'obbligo con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'articolo 33.

4. Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.

5. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Art. 132 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. L'incidenza delle opere è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale, in base ai parametri definiti dalla Regione e in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai comma 1 e 2 del presente articolo, nonché delle opere realizzate nel territorio rurale (consistenti in interventi, anche residenziali, da realizzare in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale) è modificata nei 10 (dieci) anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art.133 - Oneri aggiuntivi

1. Il Consiglio Comunale con proprio atto deliberativo può stabilire oneri aggiuntivi per le finalità di cui agli articoli 44 comma 2, 54 comma 4 e 69 commi 3 e 9 del PSC.

2. In tali ipotesi gli oneri saranno correlati agli effettivi costi sostenuti o da sostenere dal Comune per la realizzazione delle dotazioni territoriali e alle altre opere necessarie.

3. L'atto deliberativo di cui al precedente comma 1 conterrà anche i criteri specifici e le modalità di determinazione dei suddetti oneri aggiuntivi.

Art. 134 - Opere a scomputo di oneri di urbanizzazione

1. Nelle ipotesi di realizzazione diretta da parte dei soggetti privati interessati titolari dei titoli abilitativi, di opere di urbanizzazione non rientranti per legge o norma o regolamento, nelle loro attribuzioni, il Consiglio Comunale con proprio atto deliberativo determinerà i criteri e modi di scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione.

2. Lo scomputo dei suddetti oneri dovrà tener conto dei costi sostenuti in relazione ai criteri di parzializzazione degli oneri determinati con Delib. C.R. n. 849/1998 e precedenti, relativa alle "Tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10"

3. Si applicano altresì le disposizioni dell'art. 32 comma 1 lettera g) e art. 122 comma 8 del D.Lgs 12/04/2006 n. 163 e s.m.

CAPO 9 - PUBBLICITÀ, ACCESSO E VOLTURAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI

Art. 135 - Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame

1. I soggetti interessati possono prendere visione presso lo Sportello unico dei permessi rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni, ottenerne copia, 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.

2. Il medesimo potere è riconosciuto agli stessi soggetti con riguardo alle SCIA 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.

3. Il procedimento di riesame è disciplinato dal RUE ed è concluso con atto motivato del Sindaco entro il termine di sessanta giorni.

Art. 136 - Volturazione

1. Il permesso di costruire e la SCIA sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare. A tale scopo questi dovranno richiedere, per iscritto, al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, la modifica dell'intestazione, allegando copia dell'atto trascritto attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento o, in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso, redatto nelle forme di legge.

3. La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto del permesso di costruire, né a quello della SCIA.

CAPO 10 – OMISSIS

Art. 137 - OMISSIS

Art. 138 - OMISSIS

CAPO 11 -PROGETTI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SERVIZIO CARATTERIZZATI DA SIGNIFICATIVI IMPATTI SULL'AMBIENTE E SULLA SALUTE

Art. 138bis - Insediamenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute

1. Per gli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, individuati con la deliberazione della Giunta regionale n. 477 del 21 febbraio 1995, il titolo abilitativo è subordinato:

- a) al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro;
- b) all'osservanza delle prescrizioni derivanti dall'esame preventivo del progetto previsto dall'art. 19, comma primo, lettera h) bis, della L.R. 4 maggio 1982, n. 19;
- c) al rispetto delle prescrizioni dettate nell'ambito delle eventuali procedure in materia di valutazione di impatto ambientale ovvero di autorizzazione integrata ambientale.

2. Al fine di acquisire il parere preventivo previsto dalla lettera b) del comma 1, l'interessato presenta copia dei progetti degli insediamenti produttivi alle strutture competenti dell'Azienda Usl o dell'Arpa.

3. L'esame del progetto è effettuato in modo integrato dalle strutture competenti dell'AUSL e dell'ARPA entro il termine di trenta giorni dal ricevimento del progetto. Il termine è sospeso per una sola volta in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa e continua a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi. Trascorso inutilmente tale termine il responsabile dello sportello unico per l'edilizia ovvero il responsabile dello sportello unico per le attività produttive, su richiesta dell'interessato, convoca entro i successivi dieci giorni una conferenza di servizi, la quale si pronuncia entro trenta giorni.

Art. 139 - Esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute.

1. Sono considerate attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente quelle indicate nell'elenco di cui all'Allegato B della Delib. G.R. 1446/2007.

2. Compete allo Sportello unico per le attività produttive attivare l'esame preventivo e gestire l'acquisizione del parere igienico-sanitario, nei casi di cui al comma precedente, nel rispetto delle disposizioni di legge in materia.

3. Al fine di una valutazione preventiva degli effetti sul territorio derivanti dall'insediamento senza opere di attività rientranti tra quelle caratterizzate da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, in contenitori vuoti di nuova realizzazione e/o per sub ingresso in fabbricati esistenti (non soggetto quindi al conseguimento di alcun titolo abilitativo di carattere edilizio ma solamente a notifica ex art. 48 DPR n° 303/1956), si vincola l'esercizio dell'attività al conseguimento di un preventivo formale nulla osta da parte del Responsabile dello Sportello unico dell'edilizia, che, in tal caso, potrà avvalersi anche degli Enti esterni competenti in materia di tutela igienico-ambientale

CAPO 12 - OPERE PUBBLICHE

Art. 140 - Opere pubbliche di competenza comunale

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dal competente Organo comunale, senza obbligo di rilascio di permesso di costruire, o di presentazione di SCIA.

2. Gli elaborati progettuali devono comunque essere predisposti ed asseverati secondo quanto previsto dalla presente normativa per il rilascio del permesso di costruire o per la SCIA e secondo quanto previsto dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche di cui trattasi.

3. Il responsabile del procedimento di progettazione dell'opera effettua l'istruttoria tecnica, volta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici, salvi i casi di variante per la localizzazione delle opere pubbliche, secondo le disposizioni di legge specifica in materia. Deve essere altresì acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, quando richiesto.

Art. 141 - Opere pubbliche di competenza statale regionale e provinciale e opere conseguenti ad accordi di programma.

1. I progetti di opere pubbliche di competenza statale, regionale e provinciale non sono assoggettati a titolo abilitativo, ma vengono approvati dall'ente competente, previo procedimento di accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, disciplinato dall'art. 37 della L.R.24/03/2000 n.20.

2. La deliberazione che approva l'accordo di programma, intervenuto ai sensi dell'art. 40 della LR 20/2000, per opere, interventi e programmi di intervento di iniziativa pubblica o privata di rilevante interesse regionale, comunale, provinciale può avere il valore di permesso di costruire, quando sia esplicitamente espresso.

CAPO 13 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI -PROCEDURA, CONTENUTI

Art. 142 - Piani Urbanistici Attuativo (PUA)

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti.

2. I PUA possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:

- a) i piani particolareggiati e i piani di lottizzazione, di cui agli artt. 13 e 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- b) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167;
- c) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- d) i piani di recupero di cui alla Legge 5 agosto 1978, n. 457;
- e) i programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179;
- f) i programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito dalla Legge 4 dicembre 1993, n. 493. 2-bis.

3. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico la deliberazione di approvazione del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere ivi previste.

4. Il Comune può stabilire il ricorso al PUA per dare attuazione ai progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane previsti dal POC ai sensi della lettera a) del comma 8 dell'art. 30 della LR 20/2000.

5. Il programma di riqualificazione urbana, di cui all'art. 4 della L.R. 3 luglio 1998, n. 19, assume il valore e produce gli effetti del PUA.

6. In sede di approvazione del PUA il Comune può attribuire all'atto deliberativo valore di titolo abilitativo, per tutti o parte degli interventi previsti, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del titolo abilitativo. Le eventuali varianti al titolo abilitativo, relative a tali interventi, possono essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative.

7. Al fine di disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA, è stipulata una apposita convenzione.

Art. 143 - Richiesta di autorizzazione alla formazione e alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

1. Per i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa privata, il proponente presenta al Responsabile dell'area gestione del territorio, la richiesta di intervento.

2. Tale richiesta deve contenere le generalità e la titolarità del Richiedente, la firma di tecnico abilitato e l'elenco degli allegati che costituiscono il piano urbanistico di dettaglio.

3. Gli interventi sono sottoposti al parere della C.Q. e sono approvati dal Consiglio Comunale con le procedure di cui alla L.R. n° 20/2000 modificata e integrata. La loro esecuzione è comunque subordinata alla stipula della relativa convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore, ed alla relativa trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Art.144 - Perimetro di comparti di attuazione contenuti e procedimento di approvazione dei PUA

1. I perimetri dei comparti urbanistici di attuazione CA, entro i quali si applica il PUA sono individuati e disciplinati dal P.O.C. ai sensi dell'art. 30 della LR 20/2000.

2. I contenuti, gli elementi costitutivi, i termini, le modalità attuative, e ogni altra disposizione inerente i PUA sono definiti dal POC ai sensi dell'art. 30 della LR 20/2000.

3. Ai fini del procedimento di approvazione dei PUA si applicano le disposizioni dell'art. 35 della LR 20/2000

Art. 145 - Tutela dall'inquinamento acustico

1. In sede di formazione dei piani urbanistici attuativi occorre garantire quanto segue:

- a) all'interno del perimetro dell'area di intervento debbono essere rispettati i limiti previsti della zonizzazione acustica sulla base della destinazione d'uso del territorio ("limite di zona" diurno e notturno);
- b) nelle zone limitrofe influenzate dai rumori prodotti all'interno del perimetro dell'area di intervento, dovranno essere rispettati i limiti previsti per tali zone dalla zonizzazione acustica; qualora le emissioni sonore previste all'interno dell'area di intervento portassero al superamento di dette limiti relativi alle aree circostanti, dovranno essere progettati ed attuati interventi od opere in grado di garantire la conformità a detti limiti;
- c) Qualora invece il limite di zona entro l'area di intervento risulti superato a causa di rumore proveniente da sorgenti sonore esterne a tale area e preesistenti, l'intervento stesso dovrà prevedere le adeguate opere di mitigazione acustica, idonee alla difesa antirumore dell'area di intervento, e conseguentemente al rispetto del limite di zona entro tale area.

2. In particolare si dovrà tenere conto delle due seguenti fondamentali categorie di attività umana e di destinazione d'uso del territorio o dei singoli immobili o parti di essi:

attività o destinazioni d'uso facenti parte dell'intervento o esterne ad esse, che rappresentano sorgenti sonore fisse o sorgenti sonore mobili, così come definite dai commi c) e d) dell'art. 2 della legge 26.10.1995 n. 447.

attività o destinazioni d'uso, interne all'area di intervento o esterne ad essa, ma che costituiscono potenziali ricettori dell'inquinamento acustico e che necessitano di misure di tutela (ospedali o assimilabili, scuole o assimilabili, aree di svago, verdi o di tutela ambientale, residenza, ecc.).

3. La redazione dei piani urbanistici attuativi dovrà essere tale da assicurare la compatibilità

fra le funzioni di cui al comma precedente e dovrà tenere conto della loro reciproca dislocazione, con specifica attenzione anche alle attività non ricadenti nel piano o nel progetto, ma interagenti con quelle in esso ricadenti. In caso di necessità occorrerà prevedere apposite opere di protezione, oppure specifiche forme di gestione che rendano compatibile la compresenza o la contiguità dei diversi tipi di funzioni, prevedendo, ad esempio, una regolazione degli orari di esercizio delle attività o limiti prestazionali, costruttivi o di altro genere.

4. La realizzazione dei provvedimenti, degli interventi o delle opere finalizzate al rispetto dei limiti relativi alla classificazione acustica del territorio (sia all'interno che all'esterno dell'area di intervento) è a carico dei soggetti che propongono i piani urbanistici attuativi.

CAPO 14 -AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA PER CARTELLI PUBBLICITARI, OPERE IN PRECARIO E AL SERVIZIO DI PUBBLICI ESERCIZI E STRUTTURE RICETTIVE

Art. 146 - Ambito di applicazione

1. L'Autorizzazione amministrativa, anche a termine e revocabile, deve essere richiesta al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia per realizzare e mantenere in essere le seguenti opere minori:

- a) opere in precario, per esigenze provvisorie e per un periodo comunque inferiore a un anno;
- b) opere di arredo urbano;
- c) opere di allestimento del verde che presentino rilevante carattere di interesse paesistico;
- d) occupazione di suolo pubblico con o senza presenza di manufatti, preordinata ad una durata inferiore a un anno, nel rispetto del Regolamento comunale per l'applicazione della Tassa per l'Occupazione di Suolo Pubblico;
- e) ogni altra opera per la quale specifiche norme richiedano apposita autorizzazione amministrativa.
- f) apposizione di insegne, targhe e vetrine;
- g) installazione di cartelloni pubblicitari.

2. Nel caso di opere urgenti necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile, l'interessato, sotto sua personale responsabilità, può procedere all'esecuzione anche senza la preventiva autorizzazione, con l'obbligo di segnalarlo al Dirigente del Settore e di richiedere l'autorizzazione stessa entro i successivi quindici giorni.

Art. 147 - Richiesta e documentazione, controllo dei progetti

1. La richiesta di autorizzazione, sulla base dell'apposito modello, deve essere inoltrata dall'avente titolo al Dirigente del Settore per il tipo di autorizzazione di cui trattasi.

2. Alla richiesta devono essere allegati gli stessi documenti occorrenti per il permesso di costruire, limitatamente a quelli necessari per il tipo di intervento di cui trattasi, e gli stessi elaborati di progetto, limitatamente a quelli necessari alla completa illustrazione dell'opera da eseguire, come eventualmente indicato negli appositi strumenti attuativi.

3. Nel caso in cui ciò sia necessario o previsto, il progetto indicherà pure le soluzioni di ripristino e/o risistemazione dello stato dei luoghi e dei fabbricati, da eseguirsi dopo che siano state rimosse o esaurite le opere autorizzate.

4. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione, il Responsabile del procedimento verifica preliminarmente che l'intervento proposto rientri nei casi per i quali è ammessa tale procedura. Le modalità di controllo dei progetti sottoposti a richiesta di autorizzazione sono le stesse indicate per il permesso di costruire.

5. Nel caso di modeste opere che, a giudizio del Responsabile del procedimento, non presentino alcuna rilevanza né tecnica né architettonica e che siano ben identificate attraverso la documentazione del produttore, non è richiesta la firma del Tecnico abilitato, fatte salve le disposizioni di legge.

Art. 148-Rilascio, durata, decadenza, pubblicità, responsabilità e trasferimento, ripristino dello stato dei luoghi

1. Il Dirigente del Settore, o suo delegato, entro novanta giorni dal ricevimento della richiesta di autorizzazione, notifica al richiedente le proprie determinazioni, preso atto dell'istruttoria degli Uffici comunali e della proposta del Responsabile del procedimento.

2. L'autorizzazione viene rilasciata con allegata una copia degli elaborati di progetto approvati, e con indicazione dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori. L'atto autorizzativo può inoltre contenere, ove del caso, i termini di durata di validità dell'autorizzazione stessa e le condizioni per un suo eventuale rinnovo.

3. Se non diversamente disposto, l'inizio dei lavori dovrà avvenire entro tre mesi dal rilascio dell'autorizzazione e l'ultimazione degli stessi non potrà essere superiore ad un anno dal loro inizio.

4. Qualora il Dirigente del Settore, o suo delegato, non si pronunci entro il termine di novanta giorni, e purché si tratti di interventi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, del RUE e degli altri Piani, Programmi e Regolamenti vigenti che riguardano l'oggetto, l'autorizzazione si intende assentita. Tale disposizione non si applica nel caso di richiesta di autorizzazione in sanatoria.

5. Qualora l'autorizzazione non venga ritirata entro sessanta giorni dalla notifica del suo rilascio, oppure quando le opere non vengano iniziate ed ultimate nei termini indicati nell'atto autorizzativo, il Dirigente del Settore, o suo delegato, dichiara la decadenza dell'autorizzazione e ne dà notifica all'interessato. Nei casi in cui la dichiarazione di decadenza non è necessaria, archivia il provvedimento.

6. In materia di pubblicità, di responsabilità e di trasferimento riguardanti l'autorizzazione, valgono le stesse disposizioni indicate per il permesso di costruire, in quanto applicabili.

7. Per quanto riguarda il procedimento di inizio e fine dei lavori, valgono le stesse norme contenute negli art. 118 e 151 del presente RUE.

8. L'autorizzazione è rilasciata sotto la condizione che, nel momento in cui questa abbia termine o decada o comunque vengano a mancare le condizioni per la sua validità e per il

mantenimento in essere di quanto autorizzato, e l'atto autorizzativo venga revocato, il Titolare provveda a rimuovere le opere in oggetto ed a ripristinare lo stato dei luoghi e dei fabbricati che abbiano subito alterazioni, o a darne comunque idonea risistemazione.

9. L'obbligo al ripristino dello stato dei luoghi è assunto dal Titolare, ed eventualmente trasferito al suo avente causa, con la richiesta dell'autorizzazione; in caso di inottemperanza provvederà il Comune ai sensi di legge, a spese dell'inadempiente.

Art. 149 - Modalità procedurali semplificate per interventi attuati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo

1. Al fine di salvaguardare il legittimo affidamento dei soggetti interessati, trascorsi dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori, non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni amministrative per interventi attuati in assenza o in difformità dal titolo edilizio, non aventi rilevanza penale e classificabili come:

- a) manutenzione straordinaria;
- b) opere interne ed esterne che non comportino modifiche della sagoma e delle superfici utili e che non modifichino le destinazioni d'uso nonché il numero delle singole unità immobiliari.

2. Il responsabile dell'intervento o l'attuale proprietario dell'immobile può richiedere in qualunque tempo la sanatoria di tali interventi ai sensi dell'art. 17 della L.R. n° 23/2004, ove ne ricorrano i presupposti, ovvero la legittimazione degli stessi attraverso il pagamento delle sanzioni previste dalla suddetta legge.

CAPO 15 -VARIANTI, ESECUZIONE E CONCLUSIONE DELLE OPERE, CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

Art. 150 - Varianti e Modifiche progettuali

1. Le varianti al progetto previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera sono soggette a SCIA, ad esclusione delle seguenti, che richiedono un nuovo titolo abilitativo:

- a) la modifica della tipologia dell'intervento edilizio originario;
- b) la realizzazione di un intervento totalmente diverso rispetto al progetto iniziale per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione;
- c) la realizzazione di volumi in eccedenza rispetto al progetto iniziale tali da costituire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Le varianti in corso d'opera devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 105 (art. 9 comma 3 L.R. 15/2013) alle prescrizioni contenute nel parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e possono essere attuate solo dopo aver adempiuto alle eventuali procedure abilitative prescritte dalle norme per la riduzione del rischio sismico, dalle norme sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative settoriali.

3. La SCIA di cui al comma 1 può essere presentata allo Sportello unico successivamente all'esecuzione delle opere edilizie e contestualmente alla comunicazione di fine lavori.

4. La mancata presentazione della SCIA di cui al presente articolo o l'accertamento della relativa inefficacia comportano l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge regionale n. 23 del 2004 per le opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo.

5. La SCIA per varianti in corso d'opera costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e può comportare il conguaglio del contributo di costruzione derivante dalle modifiche eseguite.

Art. 151 - Comunicazione di fine lavori, proroga del termine di fine lavori

1. Per tutte le opere eseguite con permesso di costruire o D.I.A., nei venti giorni successivi alla fine dei lavori, nel rispetto del termine fissato nell'atto di assenso, salvo richiesta di nuovo permesso per le opere non realizzate, deve essere comunicata al Dirigente del Settore, in forma documentabile, la fine dei lavori.

2. La comunicazione di fine lavori deve essere redatta in base all'apposito modello, e firmata dal Titolare, dal Direttore dei lavori e dall'Impresa esecutrice.

3. Per motivi di forza maggiore, cioè imprevedibili ed inevitabili, estranei alla responsabilità del Titolare, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, il termine di fine lavori indicato nel permesso di costruire può essere prorogato una sola volta, prima della scadenza, con apposito provvedimento dell'Organo comunale competente e su istanza del Titolare.

4. La proroga può essere richiesta dal Titolare del permesso di costruire, documentando i motivi sopravvenuti a ritardare i lavori.

Art. 152 - Sanzioni

1. Nel caso di omessa o tardiva comunicazione della fine effettiva dei lavori, verrà applicata una sanzione amministrativa pari a €. 50,00.

2. L'importo di cui al comma 1, potrà essere aggiornato mediante apposito atto dell'Ente.

3. Qualora i lavori si protraessero oltre i termini consentiti, oltre alla sanzione di cui al punto 1, si procederà all'applicazione di tutti i provvedimenti conseguenti, sulla base delle normative vigenti in materia

Art. 153 - OMISSIS

Art. 154 - Certificato di conformità edilizia e agibilità

1. Il Certificato di conformità edilizia e di agibilità è richiesto per tutti gli interventi edilizi soggetti a SCIA e a permesso di costruire e per gli interventi privati la cui realizzazione sia prevista da accordi di programma, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera a) L.R. 15/2013.

2. L'interessato trasmette allo Sportello unico, entro quindici giorni dall'effettiva conclusione delle opere e

comunque entro il termine di validità del titolo originario, la comunicazione di fine dei lavori corredata:

- a) dalla domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità;
- b) dalla dichiarazione asseverata, predisposta da professionista abilitato, che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle varianti, dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, ad esclusione dei requisiti e condizioni il cui rispetto è attestato dalle certificazioni di cui alla lettera c);
- c) dal certificato di collaudo statico, dalla dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico e da ogni altra dichiarazione di conformità comunque denominata, richiesti dalla legge per l'intervento edilizio realizzato;
- d) dall'indicazione del protocollo di ricevimento della richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista, presentata dal richiedente;
- e) dalla SCIA per le eventuali varianti in corso d'opera realizzate ai sensi dell'articolo 150 (art. 22 L.R. 15/2013);
- f) dalla documentazione progettuale che si è riservato di presentare all'atto della fine dei lavori, ai sensi dell'articolo 12, comma 5, lettera c) L.R. 15/2013.

3. La Giunta regionale, con atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12 L.R. 15/2013, individua i contenuti dell'asseverazione di cui al comma 2, lettera b, e la documentazione da allegare alla domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, allo scopo di assicurare la semplificazione del procedimento per il rilascio dello stesso e l'uniforme applicazione della relativa disciplina.

4. Lo Sportello unico, rilevata l'incompletezza formale della documentazione presentata, entro il termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione della domanda, richiede agli interessati, per una sola volta, la documentazione integrativa non a disposizione dell'amministrazione comunale. La richiesta interrompe il termine per il rilascio del certificato di cui al comma 10, il quale ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.

5. La completa presentazione della documentazione di cui al comma 2 ovvero l'avvenuta completa integrazione della documentazione richiesta ai sensi del comma 4 consente l'utilizzo immediato dell'immobile, fatto salvo l'obbligo di conformare l'opera realizzata alle eventuali prescrizioni stabilite dallo Sportello unico in sede di rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, ai sensi del comma 11, secondo periodo.

6. Ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, sono sottoposte a controllo sistematico le opere realizzate in attuazione di:

- a) interventi di nuova edificazione;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia;

d) interventi edilizi per i quali siano state attuate varianti in corso d'opera che presentino i requisiti di cui all'articolo 14 bis della legge regionale n. 23 del 2004.

7. L'amministrazione comunale può definire modalità di svolgimento a campione dei controlli di cui al comma 6, comunque in una quota non inferiore al 25 per cento degli stessi, qualora le risorse organizzative disponibili non consentano di eseguire il controllo di tutte le opere realizzate.

8. Fuori dai casi di cui al comma 6, almeno il 25 per cento dei restanti interventi edilizi è soggetto a controllo a campione.

9. Entro venti giorni dalla presentazione della domanda ovvero della documentazione integrativa richiesta ai sensi del comma 4, lo Sportello unico comunica agli interessati che le opere da loro realizzate sono sottoposte a controllo a campione ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità. In assenza della tempestiva comunicazione della sottoposizione del controllo a campione, il certificato di conformità edilizia e agibilità si intende rilasciato secondo la documentazione presentata ai sensi del comma 2.

10. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine perentorio di novanta giorni dalla richiesta, fatta salva l'interruzione di cui al comma 4, secondo periodo. Entro tale termine il responsabile del procedimento, previa ispezione dell'edificio, controlla:

a) che le varianti in corso d'opera eventualmente realizzate siano conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3;

b) che l'opera realizzata corrisponda al titolo abilitativo originario, come integrato dall'eventuale SCIA di fine lavori presentata ai sensi dell'articolo 150 (art. 22 L.R. 15/2013);

c) la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, in conformità al titolo abilitativo originario;

d) la correttezza della classificazione catastale richiesta, dando atto nel certificato di conformità edilizia e di agibilità della coerenza delle caratteristiche dichiarate dell'unità immobiliare rispetto alle opere realizzate ovvero dell'avvenuta segnalazione all'Agenzia delle entrate delle incoerenze riscontrate.

11. In caso di esito negativo dei controlli di cui al comma 10, lettere a) e b), trovano applicazione le sanzioni di cui alla legge regionale n. 23 del 2004, per le opere realizzate in totale o parziale difformità dal titolo abilitativo o in variazione essenziale allo stesso. Ove lo Sportello unico rilevi la carenza delle condizioni di cui al comma 10, lettera c), ordina motivatamente all'interessato di conformare l'opera realizzata, entro il termine di sessanta giorni. Trascorso tale termine trova applicazione la sanzione di cui all'articolo 26, comma 2, L.R. 15/2013.

12. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità, sulla domanda si intende formato il silenzio-assenso, secondo la documentazione presentata ai sensi del comma 2.

13. La conformità edilizia e l'agibilità, comunque certificata ai sensi del presente articolo, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie), ovvero per motivi strutturali.

Art. 155 - OMISSIS

Art. 155 bis – Agibilità parziale

1. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità parziale può essere richiesto:

a) per singoli edifici e singole porzioni della costruzione, purché strutturalmente e funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti relative all'intero edificio e siano state completate le parti comuni relative al singolo edificio o singola porzione della costruzione;

b) per singole unità immobiliari, purché siano completate le opere strutturali, gli impianti, le parti comuni e le opere di urbanizzazione relative all'intero edificio di cui fanno parte.

2. Nel caso di richiesta di agibilità parziale, la comunicazione di fine lavori individua specificamente le opere edilizie richiamate dalle lettere a) e b) del comma 1, trovando applicazione per ogni altro profilo il procedimento di cui all'articolo 155 (art. 23 L.R. 15/2013).

Art. 155 ter – Sanzioni per il ritardo e per la mancata presentazione dell'istanza di agibilità

1. *La tardiva richiesta del certificato di conformità edilizia e di agibilità, dopo la scadenza della validità del titolo, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per unità immobiliare di 100,00 euro per ogni mese di ritardo, fino ad un massimo di dodici mesi.*

2. Trascorso tale termine il Comune, previa diffida a provvedere entro il termine di sessanta giorni, applica la sanzione di 1000,00 euro per la mancata presentazione della domanda di conformità edilizia e agibilità.

Art. 156 - OMISSIS

Art. 156 bis - Tolleranza esecutiva nelle misurazioni

1. In tutti i casi in cui le opere eseguite sono sottoposte a prescrizioni metriche dimensionali, è ammessa nelle misure lineari, senza che ciò pregiudichi il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, una tolleranza massima di scostamento, imputabile a fatti esecutivi: tale tolleranza è pari all'1% nelle misure sul piano orizzontale (lunghezza e larghezza), e al 2% nelle misure sul piano verticale (altezza), e comunque non oltre cm. 30 in valore assoluto. Sono comunque ammessi scostamenti fino a cm.5, in valore assoluto.

2. La tolleranza di cui al comma precedente non è ammessa quando lo scostamento avviene in violazione di diritti di terzi o in violazione di valori limite fissati da norme di legge.

Art. 157- Controlli

1. Periodicamente vengono approvati i criteri di scelta e la consistenza di un campione di interventi edilizi da sottoporre a controllo.

2. Nel caso di intervento edilizio compreso nel campione preordinato al controllo, entro il

termine previsto per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia comunica agli interessati l'avvio del procedimento di controllo.

3. Il controllo viene effettuato da operatori tecnici del Comune, unitamente ad agenti del Corpo di Polizia Municipale. Il soggetto avente titolo è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.

Art. 158 - Realizzazione delle opere di protezione passiva

1. La realizzazione e la verifica dell'efficacia delle opere di protezione passiva previste nella "Documentazione d'impatto acustico" o nella "Valutazione previsionale di clima acustico" è condizione necessaria e vincolante per il conseguimento del certificato di agibilità degli edifici alla cui protezione acustica esse risultano destinate o per la messa in esercizio della infrastruttura di trasporto cui esse si riferiscono. La verifica dell'efficacia delle opere di protezione, quando richiesta, deve essere effettuata da un Tecnico Competente in acustica, come definito al punto 8 del "Regolamento PCA".

2. La realizzazione di dette opere, quando efficaci ai fini dei principi della tutela acustica dell'ambiente, costituisce altresì Piano di Risanamento Acustico ai sensi dell'art. 7 della L. 447 del 26.10.1995.

CAPO 16 - SICUREZZA, IGIENE E DECORO DEI LUOGHI

Art. 159 - Numeri civici

1. Il Comune, attraverso l'ufficio competente, assegna ad ogni accesso diretto di fabbricato il numero civico e i relativi interni alle unità immobiliari, secondo la normativa e le procedure specifiche in materia.

Art. 160 - Cartelli ed apparecchi di pubblico interesse

1. Il Comune, attraverso l'ufficio competente, ha facoltà di applicare agli edifici e alle altre costruzioni cartelli e/o apparecchi che risultino di pubblico interesse, dandone preventiva comunicazione agli interessati, fatte salve le disposizioni relative agli immobili tutelati.

2. Rientrano fra gli apparecchi di pubblico interesse quelli che servono per l'illuminazione pubblica, per la circolazione pubblica e per le altre funzioni relative alla sicurezza, all'efficienza ed al decoro dell'ambiente urbano.

Art. 161 - Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici

1. Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, eventualmente adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico; Lo stesso vale per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione, come pure per gli impianti della telefonia cellulare.

2. Qualora possibile, si devono adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come

pure soluzioni condominiali e comunque installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici: ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, di ricezione radiotelevisiva e per gli impianti della telefonia cellulare.

3. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulla copertura degli edifici; non è comunque consentita la loro installazione sui fronti degli edifici, quando siano direttamente visibili dagli spazi pubblici.

Art. 162 - Manutenzione delle aree e delle costruzioni

1. Tutti gli edifici e le aree libere devono essere mantenuti, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e alle disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, a cura del titolare dell'immobile.

2. Quando tali requisiti vengano a mancare e il titolare dell'immobile non provveda, il Sindaco può, con apposita ordinanza, disporre l'esecuzione delle opere necessarie, entro un determinato termine. L'inutile decorso di tale termine comporta l'applicazione delle sanzioni di legge e la possibile esecuzione d'ufficio, a spese dell'interessato.

3. Nel caso di gravi pericoli che minaccino l'incolumità dei cittadini, il Sindaco può emettere provvedimento contingibili e urgenti. In caso di inottemperanza, si provvederà d'ufficio a spese degli interessati, senza pregiudizio per l'azione penale.