

# ***R.U.E.***

*Regolamento Urbanistico Edilizio*

---

**PARTE I - Norme urbanistiche edilizie in attuazione del PSC****TITOLO 1 RIFERIMENTI GENERALI**

- Art. 1** Contenuti  
**Art. 2** Elaborati costitutivi  
**Art. 3** Contenuti degli elaborati cartografici  
**Art. 4** Salvaguardia

**TITOLO 2 SISTEMA AMBIENTALE**

- Art. 5** Elementi di rilievo paesistico ambientale  
**Art. 6** Linee di crinale e Sistema della Collina  
**Art. 7** Viabilità panoramica  
**Art. 8** Subsistema degli ambiti interessati dai rischi naturali  
**Art. 9** Sicurezza idraulica  
**Art. 10** Procedimenti specifici in materia ambientale

**TITOLO 3 SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA'**

- Art. 11** Subsistema della viabilità  
**Art. 12** Fasce di rispetto  
**Art. 13** Prestazioni delle infrastrutture stradali  
**Art. 14** Impianti per la distribuzione di carburante  
**Art. 15** Mobilità pedonale e ciclabile  
**Art. 16** Viabilità da valorizzare per utilizzo ciclo pedonale

**TITOLO 4 SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

- Art. 17** Condizioni generali di decoro e ornato  
**Art. 18** Facciate degli edifici ed elementi di pregio  
**Art. 19** Tetti e coperture  
**Art. 20** Lattoneria  
**Art. 21** Comignoli  
**Art. 22** Particolari e materiali costruttivi  
**Art. 23** Centro storico: disciplina particolareggiata  
**Art. 24** Edifici e complessi di interesse storico

- Art. 25** Vincolo di tutela per il mantenimento delle condizioni di percettività  
**Art. 26** Vincolo sulle pertinenze di interesse testimoniale  
**Art. 27** Struttura centuriata  
**Art. 28** Viabilità storica  
**Art. 29** Siti di interesse archeologico segnalati

## **TITOLO 5 SISTEMA INSEDIATIVO**

- Art. 30** Ambiti urbani consolidati  
**Art. 31** Condizioni generali di intervento  
**Art. 32** Tessuto residenziale e misto: aree omogenee  
**Art. 33** Aree omogenee Ba – Alta densità  
**Art. 34** Aree omogenee Bb – Media densità  
**Art. 35** Aree attuate con Piano Preventivo  
**Art. 36** Aree soggette a scheda normativa  
**Art. 37** Aree in trasformazione  
**Art. 38** Aree interessate da fabbricati di valore storico  
**Art. 39** Ambiti e fabbricati soggetti a piano unitario  
**Art. 40** Tessuto produttivo  
**Art. 41** BbD – Sviluppo attività esistenti  
**Art. 42** BbC Aree di completamento  
**Art. 43** Ambiti urbani da recuperare  
**Art. 44** A1 Aree ad uso artigianale  
**Art. 45** Aree incongrue A2. Vetreria  
**Art. 46** Aree incongrue A3. Ime  
**Art. 47** Ambiti urbani da riqualificare  
**Art. 48** Porte della città  
**Art. 49** Piazza della Rocca  
**Art. 50** Area Scolastica  
**Art. 51** Ambiti specializzati per attività produttive  
**Art. 52** D1 Aree attuate con piano preventivo  
**Art. 53** D2 Aree artigianali esistenti  
**Art. 54** D3 Aree in trasformazione  
**Art. 55** Ambiti urbani per nuovi insediamenti  
**Art. 56** Aree incongrue A2. vetreria  
**Art. 56** Centri Abitati  
**Art. 57** Nuclei rurali

---

## **TITOLO 6    TERRITORIO RURALE**

- Art. 58**        Aspetti generali per le zone rurali
- Art. 59**        Interventi edilizi non connessi all'attività agricola
- Art. 60**        Insediamenti rurali isolati
- Art. 61**        Fabbricati, complessi e infrastrutture storici del territorio rurale
- Art. 62**        Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
- Art. 63**        Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola
- Art. 64**        Aziende vitivinicole
- Art. 65**        Aziende non vitivinicole
- Art. 66**        Ambito a vocazione produttiva agricola
- Art. 67**        Ambito periurbano a campagna parco

## **TITOLO 7    SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

- Art. 68**        Subsistema delle infrastrutture tecnologiche
- Art. 69**        Isola ecologica
- Art. 70**        Impianti fissi per la telefonia mobile
- Art. 71**        Subsistema delle attrezzature e degli spazi per servizi collettivi
- Art. 72**        Istruzione
- Art. 73**        Assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari
- Art. 74**        Pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile
- Art. 75**        Attività culturali, associative e politiche
- Art. 76**        Culto
- Art. 77**        Spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero  
e le attività sportive
- Art. 78**        Impianti sportivi specializzati
- Art. 79**        Parcheggi

---

## ***PARTE II - Definizioni degli interventi e dei parametri edilizi***

1. Parametri
2. Usi ammessi
3. Tipologie di intervento
4. Immobili esistenti in contrasto con le previsioni del RUE
5. Titoli abilitativi già rilasciati
6. Intervento diretto
7. Attività edilizia a seguito della scadenza dei vincoli e in ambiti soggetti a POC

## ***PARTE III -Disciplina dell'attività edilizia***

1. Definizione titoli abilitativi
2. Esonero dai titoli abilitativi
3. Titolarità
4. Valutazione preventiva (val. prev.)
5. Permesso di costruire (pdc)
6. Denuncia di inizio attività (dia)
7. Autorizzazione amministrativa
8. PP – piano particolareggiato  
(pua – piano urbanistico attuativo)
9. Determinazione del campione percentuale (c.p)
10. Varianti ai progetti
11. Mutamento della destinazione d'uso

## ***PARTE IV – Certificati di conformità edilizia e agibilità (CCEA)***

1. Generalità (ccea)
2. Procedimento per il rilascio (ccea)
3. Scheda tecnica descrittiva (std)
4. Dichiarazione di alloggio antigitenico o inabitabile utilizzo di immobili privi di abitabilità' servizi indispensabili degli edifici
5. Requisiti minimi per l'abitabilità degli alloggi

---

***PARTE V – La commissione consultiva per la qualità  
architettonica ed il paesaggio. (CQAP)***

1. Definizione e compiti (cqap)
2. Composizione e nomina (cqap)
3. Funzionamento (cqap)
4. Dichiarazione di indirizzi (cqap)

***PARTE VI – L'autorizzazione Ppaesaggistica (a.paes.)***

1. Disciplina dell'autorizzazione paesaggistica (a.paes.)
2. Relazione paesaggistica-ambientale (a.paes.)
3. Conferenza dei servizi (a.paes.)

***PARTE VII – Contributo di costruzione***

1. Generalita'
2. Oneri di urbanizzazione
3. Parametrazione degli oneri
4. Incidenza degli oneri
5. Applicazione dell'onere
6. Costo di costruzione
7. Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione
8. Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

***PARTE VIII – Tutela dell'ambiente***

1. Acque reflue. – generalità regolamentazione e riutilizzo. fosse biologiche, fosse settiche tipo imhoff, depuratori ad ossidazione totale, sub-irrigazione, pozzi assorbenti, fitodepurazione
  - acque reflue non recapitanti in pubblica fognatura generalità
  - acque reflue non recapitanti in pubblica fognatura divieti
  - acque reflue non recapitanti in pubblica fognatura sistemi di trattamento

## ***PARTE IX – Requisiti tecnici delle opere edilizie***

1. Definizioni e contenuti
2. Requisiti
3. Contenuto del requisito
4. Classificazione dei requisiti
5. Modalità di applicazione dei requisiti
6. Requisiti e tipi di intervento
7. Requisiti definiti da norme nazionali

## ***PARTE I***

### ***Norme urbanistiche edilizie in attuazione del PSC***



## TITOLO 1 RIFERIMENTI GENERALI

### Art. 1 Contenuti

1. Il RUE è lo strumento che disciplina, in conformità alle previsioni del PSC, le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale, gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare, gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive.
2. Il RUE contiene la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, 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, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.
3. Il RUE contiene inoltre la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo, la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

### Art. 2 Elaborati costitutivi

1. Sono elaborati costitutivi del RUE i seguenti:

#### Cartografia

Tavv. n. 1A-1B-1C-1D	Territorio comunale - Progetto	scala 1:5.000
Tavv. n. 1Bis	Sistema insediativo storico: insediamenti isolati	scala 1:2.000
Tavv. n. 2A-2B-2C-2D	Territorio comunale – Dotazioni tecnologiche Tutele e Vincoli	scala 1:5.000
Tavv. n. 3A-3B-3C	Territorio urbano	scala 1: 2.000
Tav. n. 4	Territorio urbano – Dettaglio delle dotazioni tecnologiche Tutele e Vincoli	scala 1: 2.000
Tav. n. 5A-5B	Centri e Nuclei rurali	scala 1 : 2.000
Tav. n. 6A-6B	Centri e Nuclei rurali – Dettaglio delle dotazioni tecnologiche Tutele e Vincoli	scala 1 : 2.000
Tav. n. 7	Disciplina particolareggiata Centro storico	scala 1 : 1.000
Schede n. 1 - 8	Schede di intervento RUE	scala 1 : 2.000

Norme di attuazione

Allegati normativi:	Allegato A	Requisiti cogenti
	Allegato B	Requisiti raccomandati
	Allegato C	Requisiti Architettura Bio compatibile

### **Art. 3 Contenuti degli elaborati cartografici**

1. La cartografia del RUE contiene le delimitazioni dei sistemi, degli ambiti, dei luoghi, dei vincoli del PSC e la individuazione delle aree sottoposte alla disciplina specifica di propria competenza, con le precisazioni inerenti alla scala e all'uso di cartografia di base di diverso impianto, come ammesso dalle norme del PSC: essa costituisce pertanto il riferimento unico, unitamente al POC, per gli atti di certificazione urbanistica.

### **Art. 4 Salvaguardia**

1. Alla data di adozione del presente RUE e fino alla sua entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 della L.R. 20/2000.

2. A tale fini l'Amministrazione comunale:

- a) sospende ogni determinazione in merito all'approvazione di tutti gli atti amministrativi o strumenti di pianificazione urbanistica o settoriale in contrasto con il presente RUE o tale da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione. Gli strumenti attuativi del PSC vigente possono essere approvati nei casi stabiliti dal presente RUE;
- b) sospende ogni determinazione in merito alle domande di Permesso di costruire e alle domande di autorizzazione unica per realizzazione, ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi di cui al DPR 447/1998 in contrasto con il presente RUE;
- c) notifica, entro i termini di legge, ai soggetti interessati che hanno presentato Denuncia di inizio attività, in contrasto con il presente RUE, ordine motivato di non attuare gli interventi previsti;
- d) rileva gli eventuali contrasti con il presente RUE adottato in ogni sede nella quale è chiamata ad esprimere il proprio parere, autorizzazione o assenso, assumendo determinazioni negative o di richieste di modifiche ed integrazioni.

3. È fatta salva la possibilità, per i soggetti interessati, di adeguare la domanda del Permesso di Costruire o della autorizzazione unica di cui al DPR 447/1998 alle previsioni del presente RUE oppure di ripresentare la Denuncia di inizio attività in conformità con il presente RUE.

---

## TITOLO 2 SISTEMA AMBIENTALE

### **Art. 5 Elementi di rilievo paesistico ambientale**

1. Il Rue individua e disciplina i seguenti elementi di rilievo paesistico ambientale:

- Linee di crinale e Sistema della collina
- Viabilità panoramica

### **Art. 6 Linee di crinale e Sistema della collina**

1. Gli interventi edilizi, oltre al rispetto delle caratteristiche costruttive tipologiche e formali coerentemente alla tradizione locale, dovranno limitare le altezze delle costruzioni a quella degli edifici tradizionali circostanti insistenti sulla medesima linea di crinale.

2. Nell'ambito dei sistemi di cui al precedente comma vale la prescrizione per cui la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature comprese fra quelle di seguito indicate è subordinata alla loro previsione mediante strumenti di pianificazione nazionali, regionali od infraregionali o, in assenza, alla valutazione di impatto ambientale secondo le procedure previste dalle leggi vigenti o dal presente Piano:

- a. linee di comunicazione viaria e ferroviaria;
- b. impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- c. impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui e dei rifiuti solidi urbani;
- d. sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- e. impianti di risalita, piste sciistiche e strutture di servizio;
- f. percorsi per mezzi motorizzati fuoristrada;
- g. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.

3. La subordinazione all'eventuale previsione mediante gli strumenti di pianificazione di cui al comma precedente non si applica alla realizzazione di strade, impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui e per le telecomunicazioni, per i sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente comunale, ovvero di parti della popolazione di due Comuni confinanti, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale delle opere per le quali essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali.

4. Nell'ambito delle linee di crinale e del sistema della collina possono comunque essere previsti e consentiti:

- 
- a. qualsiasi intervento sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile dal RUE in conformità alla L.R. n.31 del 2002;
- b. il completamento delle opere pubbliche in corso, purché interamente approvate alla data di adozione del PTCP;
- c. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nonché la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a 4 metri lineari, di annessi rustici aziendali ed interaziendali e di altre strutture strettamente connesse alla conduzione del fondo ed alle esigenze abitative di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi regionali ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;
- d. la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica montana e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- e. la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.
5. Le opere di cui alle lettere d. ed e. nonché le strade poderali ed interpoderali di cui alla lettera c. del comma precedente, non devono in ogni caso avere caratteristiche, dimensioni e densità tali per cui la loro realizzazione possa alterare negativamente l'assetto idrogeologico, paesaggistico, naturalistico e geomorfologico degli ambiti territoriali interessati. In particolare le piste di esbosco e di servizio forestale, qualora interessino proprietà assoggettate ai piani economici ed a piani di coltura e conservazione, ai sensi della L.R. 4 settembre 1981, n. 30, possono essere realizzate soltanto ove previste in tali piani regolarmente approvati.

## **Art. 7 Viabilità panoramica**

### 1. Disposizioni relative alle aree circostanti i tratti di viabilità panoramica

Nella progettazione degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio, soggetti a permesso di costruire dovranno essere prodotti elementi di analisi da parte del tecnico progettista tali da consentire la valutazione della eventuale modificazione della percezione della viabilità panoramica.

In particolare dovrà essere prodotta:

- documentazione fotografica lungo la viabilità interessata con direzione verso l'area interessata dall'intervento;
- individuazione cartografica su base C.T.R. ingrandita in scala 1:2.000 dei punti di ripresa fotografica con relativi riferimenti alle stampe fotografiche;
- individuazione del fabbricato o aree oggetto di intervento sulla cartografia sopraindicata;
- rappresentazione prospettica su copia della documentazione fotografica sopracitata del fabbricato od area come previsti a fine intervento;
- breve descrizione dei criteri di progettazione dell'inserimento paesaggistico dell'opera, relativamente alle forme, ai materiali, ai colori, alle opere di mitigazione dell'impatto visivo.

La progettazione dell'opera dovrà osservare il principio della massima conservazione delle percezioni visive, intervenendo secondo i criteri dell'analisi paesaggistica.

## **Art. 8 Subsistema degli ambiti interessati dai rischi naturali**

### **1. Territorio urbano o per nuovi insediamenti urbani, non interessato da dissesto idrogeologico**

Si premette che i contenuti geologici, relazionali e cartografici, a corredo del PSC, costituiscono il riferimento di base da utilizzare per condurre le verifiche e gli approfondimenti richiesti dalla normativa tecnica di riferimento.

### **2. Nuovi insediamenti**

Per la realizzazione di nuovi insediamenti localizzati al di fuori delle aree in dissesto, visualizzate nella tav. 2A-2B del PSC, si applicano le prescrizioni e le direttive contenute nelle relazioni geologico-tecniche da eseguirsi, realizzate secondo le leggi e disposizioni regionali e nazionali. Per le aree localizzate ad una distanza inferiore a 200 metri dal perimetro esterno dei movimenti franosi in atto o quiescenti, indicati in tav. 2(a-b), la relazione geologico – tecnica dovrà contenere un apposito paragrafo riguardante la possibilità di interferenza diretta della frana sull'area di progetto, in caso di riattivazione della frana.

### **3. Interventi edilizi su insediamenti esistenti**

Sono sempre ammessi gli interventi di recupero e di ristrutturazione edilizia; per gli interventi di ampliamento o di ricostruzione di edifici esistenti si applicano le norme del punto precedente.

## **Art. 9 Sicurezza idraulica**

### **1. Canali irrigui**

Per la fascia di tutela della rete irrigua si recepisce il R.D.L. n.386/1904.

Dalla sponda dei canali di irrigazione va mantenuta una fascia di rispetto e tutela assoluta di mt. 5.00. In tale fascia sono vietate costruzioni, piantumazioni, scavi o qualunque altra opera che possa alterare lo stato, la forma o le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini e i loro accessori e i manufatti attinenti. Qualunque attività o opera da realizzare lungo i canali di irrigazione dovrà avere il parere preventivo del Consorzio di Bonifica competente. La manutenzione della rete è affidata al Consorzio di Bonifica.

## 2. Lagoni di accumulo

Sono individuati ai sensi dell'art.34 del P.T.P.R. e per essi si applicano le prescrizioni relative agli alvei di piena ordinaria di cui al punto 7.5 dell'Allegato alle NTA del PSC.

### **Art. 10 Procedimenti specifici in materia ambientale**

1. Valutazione di impatto ambientale La valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) è volta a verificare gli effetti diretti e indiretti degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sull'ambiente circostante e stabilirne la compatibilità, anche al fine di individuare possibili alternative, ivi compresa la non realizzazione degli stessi, e le eventuali misure di eliminazione o mitigazione degli impatti negativi.

2. La valutazione di impatto ambientale è disciplinata dalla legge regionale 18 maggio 1999, n. 9 e dalla deliberazione della Giunta regionale 15 luglio 2002, n. 1238 "direttiva sull'attuazione L.R. 9/99 - Disciplina procedura valutazione impatto ambientale" e dalle Linee guida generali per redazione e valutazione degli elaborati per la procedura di verifica (screening) e dello studio di impatto ambientale (S.I.A.) per la procedura di V.I.A. (art. 8, L.R. 9/99)". Essa è obbligatoria per i progetti di cui agli allegati previsti dall'art. 4 della stessa legge. Lo stesso articolo disciplina altresì i progetti da assoggettare alla procedura di verifica (screening), ai sensi degli artt. 9 e 10 della legge, in esito alla quale potrà risultare la necessità di assoggettamento alla ulteriore procedura di V.I.A.

3. La Valutazione di Impatto Ambientale positiva per i progetti relativi alle attività produttive comprende e sostituisce tutte le autorizzazioni e gli atti di assenso in materia di tutela ambientale e paesaggistico territoriale di competenza della Regione, della Provincia del Comune e dell'Ente di Gestione di Area Naturale protetta regionale.

4. La Valutazione positiva per i progetti di opere pubbliche comprende e sostituisce tutte le intese, le concessioni, le autorizzazioni, le licenze, i pareri i nulla osta, gli assensi necessari per realizzare il progetto; essa ha, altresì, il valore di permesso edilizio qualora il Comune territorialmente competente, valutata la sussistenza di tutti i requisiti ed ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il suo rilascio, si sia espresso positivamente.

5. La Valutazione positiva per le opere pubbliche o di interesse pubblico da realizzarsi da parte degli Enti istituzionalmente competenti, può costituire variante agli strumenti urbanistici, qualora tali modificazioni siano state adeguatamente evidenziate nello Studio di Impatto Ambientale con apposito elaborato cartografico e l'assenso dell'Amministrazione Comunale sia ratificato dal Consiglio Comunale entro 30 giorni, pena la decadenza.

6. La Valutazione positiva, qualora comprenda l'autorizzazione paesaggistica di cui al D.lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, è trasmessa al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali ai fini dell'esercizio dei poteri di cui al comma 9 dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modificazioni ed integrazioni. La Valutazione positiva obbliga il proponente a conformare il progetto alle prescrizioni ivi contenute per la realizzazione ed il monitoraggio nel tempo dell'impianto, opera o intervento; le medesime prescrizioni vincolano le Amministrazioni competenti al rilascio dei provvedimenti abilitativi, dei pareri, nulla osta, assensi necessari per realizzare il progetto.

7. La Valutazione negativa preclude la realizzazione dell'intervento dell'opera.

#### 8. Autorizzazione paesaggistica

Sono assoggettati all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 151 del DLGS 29 ottobre 1999, n. 490:

- gli interventi da realizzare nei corsi d'acqua e all'interno delle fasce laterali di 150 ml dalle sponde o dal piede dell'argine dei torrenti Tidone, Carona, Corniolo, Bugaglio, Sguazzo e Panaro, Rio Corano, Rio Battibò così come perimetrato nel PSC;
- gli interventi da realizzare nei corsi d'acqua e all'interno delle fasce laterali di 150 ml dalle sponde o dal piede dell'argine degli altri corpi idrici iscritti nell'elenco di cui al T.U. delle leggi sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, esclusi i corpi idrici irrilevanti, compresi nell'elenco approvato con deliberazione della Giunta Regionale 29 dicembre 2000, n. 2531, esecutiva ai sensi di legge, così come perimetrato nel PSC;
- gli interventi da realizzare nelle zone di interesse archeologico, così come perimetrato nel PSC.

9. Le disposizioni di cui sopra non si applicano:

- ai corpi idrici nei tratti tombati, oppure compresi nel sistema fognario, ai sensi del vigente Regolamento dei servizi di fognatura e degli scarichi nelle pubbliche fognature;
- ai corpi idrici individuati come sistema di irrigazione superficiale e ai canali di scolo e di smistamento delle acque non pubbliche.

### **TITOLO 3 SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA'**

#### **Art. 11 Subsistema della viabilità**

1. Le aree per viabilità sono destinate alla realizzazione ed al potenziamento di manufatti ed impianti per la circolazione veicolare su strada, come nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, nonché alla conservazione dello stato di natura.

2. I parcheggi pubblici o di uso pubblico possono essere realizzati su aree per viabilità e parcheggio anche mediante strutture sotterranee oppure, se in posizione esterna all'allineamento delle fasce di rispetto, mediante strutture in elevazione. Tali strutture, che non incidono sul carico urbanistico, né sul dimensionamento, sono disciplinate dalle norme di zona o da strumenti urbanistici di attuazione.

3. Nelle aree per viabilità sono ammesse anche altre opere infrastrutturali diffuse, ivi comprese quelle connesse con le esigenze della viabilità e dei trasporti.

4. Per quanto attiene infine agli svincoli attrezzati a raso e a quelli più livelli, le indicazioni del PSC hanno valore orientativo e sono pertanto specificate dal POC e dai PUA e/o dai progetti dichiarati di pubblica utilità. Per gli svincoli attrezzati a più livelli non è esclusa la possibilità di creare, in via transitoria, svincoli attrezzati a raso; in tale caso le opere dovranno essere realizzate secondo criteri funzionali al successivo potenziamento dello svincolo, con soluzione a più livelli.

5. Gli interventi sulle strade esistenti sono eseguiti adeguando le caratteristiche geometriche delle stesse alle presenti norme e a quelle del Decreto 5 novembre 2001, sopra citato, in modo da soddisfare nella maniera migliore le esigenze della circolazione ed evitando di introdurre ulteriori situazioni di pericolosità.

Le dimensioni delle strade sono dettagliatamente definite nelle norme di attuazione del POC.

6. Le tavole di PSC individuano le infrastrutture primarie e secondarie del territorio. Qualora il PSC e/o il POC non abbiano definito con chiarezza la tipologia e le caratteristiche delle strade, si rimanda a quanto fissato dal Nuovo codice della strada approvato con decreto legge n. 151 del 27 giugno 2003, così come modificato dalla legge di conversione n. 214 del 1 agosto 2003.

7. Le aree per la viabilità comprendono le strade, i percorsi ciclo-pedonali, le aree di sosta e parcheggio e le loro fasce di rispetto esistenti sul territorio e le aree per la realizzazione di nuove infrastrutture.

8. Le caratteristiche e la natura delle strade sono definite dal Codice della Strada e specificatamente:



si definisce «strada» l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

9. Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

- A - Autostrade;
- B - Strade extraurbane principali;
- C - Strade extraurbane secondarie;
- D - Strade urbane di scorrimento;
- E - Strade urbane di quartiere;
- F - Strade locali.
- F bis - Itinerari ciclopedonali.(1)

A - Autostrada: strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

B - Strada extraurbana principale: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

C - Strada extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

D - Strada urbana di scorrimento: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali esterne alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.

E - Strada urbana di quartiere: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

F - Strada locale: strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade.

F bis - Itinerario ciclopedonale: strada locale, urbana, extraurbana o vicinale, destinata prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile e caratterizzata da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada.

10. Le strade extraurbane si distinguono in:

A - Statali, quando: a) costituiscono le grandi direttrici del traffico nazionale; b) congiungono la rete viabile principale dello Stato con quelle degli Stati limitrofi; c) congiungono tra loro i capoluoghi di regione ovvero i capoluoghi di provincia situati in regioni diverse, ovvero costituiscono diretti ed importanti collegamenti tra strade statali; d) allacciano alla rete delle strade statali i porti marittimi, gli aeroporti, i centri di particolare importanza industriale, turistica e climatica; e) servono traffici interregionali o presentano particolare interesse per l'economia di vaste zone del territorio nazionale.

B - Regionali, quando allacciano i capoluoghi di provincia della stessa regione tra loro o con il capoluogo di regione ovvero allacciano i capoluoghi di provincia o i comuni con la rete statale se ciò sia particolarmente rilevante per ragioni di carattere industriale, commerciale, agricolo, turistico e climatico.

C - Provinciali, quando allacciano al capoluogo di provincia capoluoghi dei singoli comuni della rispettiva provincia o più capoluoghi di comuni tra loro ovvero quando allacciano alla rete statale o regionale i capoluoghi di comune, se ciò sia particolarmente rilevante per ragioni di carattere industriale, commerciale, agricolo, turistico e climatico.

D - Comunali, quando congiungono il capoluogo del comune con le sue frazioni o le frazioni fra loro, ovvero congiungono il capoluogo con la stazione ferroviaria, tranviaria o automobilistica, con un aeroporto o porto marittimo, lacuale o fluviale, con interporti o nodi di scambio intermodale o con le località che sono sede di essenziali servizi interessanti la collettività comunale. Ai fini del presente codice, le strade «vicinali» sono assimilate alle strade comunali.

11. Le strade urbane di cui alle lettere D, E e F, sono sempre comunali quando siano situate nell'interno dei centri abitati, eccettuati i tratti interni di strade statali, regionali o provinciali che attraversano centri abitati con popolazione non superiore a diecimila abitanti.

**Art. 12 Fasce di rispetto**

1. L'edificazione nelle fasce di rispetto è così regolamentata:

fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 20 mt. per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" (Strada vicinale (o Poderale o di Bonifica): strada privata fuori dai centri abitati ad uso pubblico;
- 10 mt. per le "strade vicinali" di tipo F.

2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, *(Delimitazione del centro edificato - Ai fini dell'attuazione della disciplina della circolazione stradale, il Comune, entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente codice, provvede con deliberazione della giunta alla delimitazione del centro abitato. La deliberazione di delimitazione del centro abitato è pubblicata all'albo pretorio per trenta giorni consecutivi; ad essa viene allegata idonea cartografia nella quale sono evidenziati i confini sulle strade di accesso)*, ma in continuità con l'abitato e all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 m per le strade di tipo A;
- 20 m per le strade di tipo B;
- 10 m per le strade di tipo C e F.

3. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

4. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) 5 m per le strade di tipo A, B;
- b) 3 m per le strade di tipo C, F.

5. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non

superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

8. Le prescrizioni contenute nei commi 1 ed 8 non si applicano alle opere e colture preesistenti.

9. I fabbricati esistenti nelle fasce di rispetto stradale possono essere ampliati in allineamento preesistente o nelle parte retrostante, in misura superiore al 20% delle Superficie utile esistente ( SuL ).

10. I distributori di carburanti o le attrezzature di servizio alla viabilità e alla circolazione sono ammessi previo parere dell'ente proprietario della strada.

### **Art. 13 Prestazioni delle infrastrutture stradali**

1. Per le strade extraurbane esterne al perimetro del centro edificato devono applicarsi le norme del Nuovo codice della strada. Per le strade interne al perimetro del centro edificato o di competenza del Comune, le caratteristiche e i requisiti costruttivi saranno definiti dal progetto definitivo dei lavori da approvarsi da parte degli organi competenti.

2. Ai fini della sicurezza stradale il Comune in collaborazione con le Autorità competenti promuove progetti operativi di controllo e limitazione della velocità (rotatorie, rialzi della sede stradale; semafori di rallentamento,...)

### **Art. 14 Impianti per la distribuzione di carburante**

1. Gli impianti di distribuzione di carburanti esistenti sono localizzati dal RUE.

2. Nelle aree per viabilità sono ammessi impianti di distribuzione di carburanti. I nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati nel rispetto delle norme indicate nel nuovo codice della strada riportate al precedente art. 12 c. 10 e dai competenti Piani di Settore.

**Art. 15 Mobilità pedonale e ciclabile**

1. Il RUE individua i percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto; i requisiti costruttivi e le modalità di intervento saranno definiti dal progetto definitivo dei lavori da approvarsi da parte degli organi competenti.

**Art. 16 Viabilità da valorizzare per utilizzo ciclo pedonale**

1. Il RUE individua i percorsi viari da valorizzare per utilizzo ciclopedonale.

**2. Viabilità mista: moto e ciclo veicolare**

Le opere di adeguamento e di riqualificazione della viabilità interesserà i temi della segnaletica, della sicurezza stradale, dell'accessibilità, della fruibilità e dell'arredo urbano. Tali requisiti saranno definiti dal progetto definitivo dei lavori da approvarsi da parte degli organi competenti o dalle schede di POC per i nuovi ambiti di intervento.

**3. Viabilità ciclo veicolare**

Nella viabilità di esclusiva fruizione ciclopedonale gli interventi, oltre ai temi progettuali sopraelencati, dovranno interessare la valorizzazione paesaggistica e la valenza ambientale mediante elementi vegetazionali e adeguata segnaletica turistica

---

## TITOLO 4                    SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

### **Art. 17 Condizioni generali di decoro e ornato**

1. Le condizioni di decoro e ornato di cui ai seguenti artt. 18, 19, 20, 21, 22 valgono per il Centro Storico e per le zone storiche urbane ed extraurbane.

### **Art. 18 Facciate degli edifici ed elementi di pregio**

1. Le richieste di permesso di costruire o di denunce di inizio attività, dovranno contenere un elaborato grafico, corredato da relazione esplicativa e documentazione fotografica, che definisca tutti gli elementi contenuti nel presente articolo.

2. Fermo restando le indicazioni e i pareri eventualmente espressi dalla competente Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio, devono essere rispettate le seguenti indicazioni:

- Devono essere conservati gli elementi architettonici e di testimonianza storica, quali fontane, muri di confine, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, ecc.

- Negli edifici compresi nel " Centro storico " e nelle "zone storiche" le tinteggiature dei muri esterni, dopo l'approvazione del colore da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia, devono essere realizzate con pitture a calce o silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali e unitariamente in senso verticale. Il tecnico progettista dovrà presentare, in allegato ai documenti tecnici del progetto, una proposta motivata del colore scelto. Lo Sportello Unico dell'Edilizia, nel proprio parere, dovrà indicare le ragioni per le quali è stato approvato o meno il colore proposto. E' vietato colorare le parti in pietra degli edifici, portali, balconi, ecc., qualora questi rappresentano i caratteri originari dell'edificio.

3. Negli edifici compresi nel " Centro storico " e nelle "zone storiche", dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni di intervento:

- gli intonaci dovranno essere realizzati in malta di calce e stesi con tecniche originali. E' vietato l'uso di malte di cemento.

- le murature di prospetto potranno essere recuperate con finitura a faccia vista qualora:

la finitura sia identificabile come paramento originale;

si presenti in modo omogeneo per quanto riguarda i materiali impiegati e le tecniche di lavorazione;

presenti particolari elementi architettonici e di rifinitura.

Qualora non sussistano gli elementi prima indicati, i prospetti dovranno essere obbligatoriamente intonacati con le modalità sopra richiamate.

- gli infissi ( porte, finestre, persiane, basculanti, ecc... ) possono essere realizzati nei materiali diversi reperibili sul mercato PVC purché verniciati con tinte che dovranno essere approvate dallo Sportello Unico dell'Edilizia. Il tecnico progettista dovrà presentare, in allegato ai documenti tecnici del progetto, una proposta motivata del colore scelto. Lo Sportello Unico dell'Edilizia, nel proprio parere, dovrà indicare le ragioni per le quali è stato approvato o meno il colore proposto.
- i numeri civici dovranno essere indicati, per ciascun ingresso, sulle tavole di progetto. La numerazione è attribuita dal Comune. Dovrà essere posizionata, preferibilmente, sul lato destro dell'ingresso ( vista da spazio pubblico ) ad una altezza variabile da mt. 2,00 a mt. 3,00 e comunque in linea con quelle dei fabbricati circostanti.
- le antenne e le parabole trasmettenti degli impianti, in linea generale, debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. In fabbricati composti da più alloggi dovrà essere installato un solo impianto centralizzato. Devono, inoltre, essere posizionate preferibilmente su falde non prospicienti la pubblica via. Le apparecchiature esterne per il condizionamento dell'aria non potranno essere collocate sul fronte principale prospiciente lo spazio pubblico.

#### **Art. 19 Tetti e coperture**

1. I tetti dovranno mantenere forma e pendenze originali qualora queste siano individuate come tali. Nel caso di tetti modificati o rifatti l'intervento dovrà possibilmente ricostruire le caratteristiche originali. Qualora non sia possibile per mancanza di elementi o documentazione, potranno essere realizzati mantenendo le forme e le pendenze di quelli circostanti e comunque quelle che possono, più di altre, essere individuate come caratteristiche originali. Le coperture dei tetti dovranno essere realizzate con gli stessi materiali originali. In ogni caso non sono ammesse coperture in lastre ondulate di cemento o in lastre di acciaio.

#### **Art. 20 Lattoneria**

1. Le canali di gronda, i tubi pluviali e comunque tutti i materiali di lattoneria prospettanti sugli spazi pubblici, dovranno essere realizzati in rame o lamiera preverniciata secondo le tonalità che saranno indicate dallo Sportello Unico per l'Edilizia. Le forme dovranno rispettare quelle originali e comunque adeguarsi rispetto a quelle dei fabbricati limitrofi. Nel caso di facciate di edifici prospicienti spazi pubblici, i pluviali devono essere incassati per una altezza di almeno mt. 2,50 dal piano stradale e collegati alla fognatura comunale. Non sono ammessi scarichi diretti sul suolo pubblico.

**Art. 21 Comignoli**

1. I comignoli e/o le canne di ventilazione e aspirazione, per la parte esterna al fabbricato fronteggiante gli spazi pubblici, dovranno essere realizzate esclusivamente sul tetto. Le forme e i materiali dovranno essere quelli originali, se individuabili, in caso contrario vanno utilizzati gli stessi del fabbricato principale. Non è ammesso, per le parti esterne al fabbricato visibili, l'uso del cemento prefabbricato o dell'acciaio. I camini e le canne di aspirazione e ventilazione dovranno essere dimensionati secondo le disposizioni legislative vigenti.

**Art. 22 Particolari e materiali costruttivi**

1. I particolari e gli elementi costruttivi caratterizzanti l'edificio vanno mantenuti e recuperati. In questi sono compresi: i cornicioni e gli elementi a sbalzo, le volte, le cornici di rifinitura delle aperture, gli elementi caratterizzanti sulle facciate, le zoccolature delle facciate. I materiali devono essere quelli originali o comunque con caratteristiche e aspetto visivo il più possibile somigliante a quelli originali.

**Art. 23 Centro storico: disciplina particolareggiata****1. Tipologie di intervento ammesse**

Il centro storico urbano è disciplinato nel RUE attraverso la individuazione dei tipi di intervento relativi ad ogni particella o comparto edilizio (tav. 7);

I tipi di intervento sono così definiti:

- RESTAURO SCIENTIFICO
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO PARZIALE
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- INTERVENTO IN DEROGA
- RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE

**2. Destinazioni d'uso ammesse**

Le destinazioni d'uso consentite nel centro storico, per tutte le tipologie di intervento prima indicate, sono così definite:

- RESIDENZA
- RESIDENZA COLLETTIVA
- COMMERCIO DI VICINATO
- PUBBLICI ESERCIZI
- ATTIVITÀ TERZIARIE E DIREZIONALI
- ARTIGIANATO DI SERVIZIO ALLA PERSONA
- ATTREZZATURE PUBBLICHE



- ATTREZZATURE PRIVATE
- ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE E SEDI ISTITUZIONALI

## **Art. 24 Edifici e complessi di interesse storico**

### 1. Edifici e complessi di interesse storico architettonico - VSA

Il RUE individua in cartografia gli edifici di interesse storico architettonico per i quali sono ammessi interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo. Per gli edifici esterni al perimetro del centro storico si applica il restauro e risanamento conservativo. Gli usi consentiti sono quelli indicati al precedente art. 23.

### 2. Edifici e complessi di interesse storico tipologico - VST

Fra gli edifici di pregio storico culturale il RUE individua gli edifici di interesse storico tipologico: essi sono soggetti ad interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo. Gli interventi di manutenzione sono ammessi purché coerenti con i caratteri storici e architettonici degli edifici. Gli usi consentiti sono quelli indicati al precedente punto art. 23.

### 3. Edifici e complessi di interesse storico testimoniale - VSTE

Fra gli edifici di pregio storico culturale il RUE individua gli edifici di interesse storico testimoniale: essi sono soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale. Gli interventi di manutenzione sono ammessi purché coerenti con i caratteri storici e architettonici degli edifici. Gli usi consentiti sono quelli indicati al precedente art. 23.

## **Art 25 Vincolo di tutela per il mantenimento delle condizioni di percettività**

1. Tale vincolo è individuato in relazione a emergenze o complessi di particolare valore ambientale e comporta le seguenti prescrizioni:

- non sono consentite nuove costruzioni;
- gli edifici esistenti risultanti incongrui sotto il profilo formale e tipologico devono essere assoggettati, in caso di intervento, a riqualificazione formale e/o mitigazione dell'impatto percettivo;
- devono essere salvaguardati i coni di visuale su particolari elementi e su scenari panoramici;
- le eventuali opere infrastrutturali devono rispondere a criteri di corretto inserimento paesistico.

**Art. 26 Vincolo sulle pertinenze di interesse testimoniale**

1. Tale vincolo individua le pertinenze che partecipano del valore ambientale dell'edificio e come tali necessitano di tutela. Tali aree comprendono:

- corti, spazi lastricati, pertinenze di pregio;
- giardini e aree di valore ambientale;
- aree pertinenziali di impianti fortificati;
- altre aree di interesse testimoniale.

2. Sono esclusi interventi trasformativi ad eccezione degli interventi di recupero, e risanamento delle aree libere, compresa l'eliminazione delle parti incongrue, in riferimento all'unitarietà delle tipologie storiche. È inoltre prescritta la conservazione degli elementi successivamente elencati, qualora rivestano un particolare pregio:

- acciottolati di vario genere, ammattonati;
- recinzioni, pilastrature segna-ingresso, portali;
- elementi accessori quali fontane e pozzi, forni e fornacette;
- arredi vegetali di giardini ed orti.

**Art. 27 Struttura centuriata****1. Assi principali**

Costituiscono le più significative persistenze della topografia romana e per esse si applicano, di norma, le previsioni dell'art.24 del P.T.C.P. riportate in Allegato alla Norma di Attuazione del PSC.

**2. Tracce**

Per le zone interessate da tracce della Struttura Centuriata rilevabili negli orientamenti di strade, canali e filari si applica. Per quanto ammissibile, quanto previsto dal precedente comma 1.

**Art. 28 Viabilità storica**

1. Il RUE individua la viabilità storica e definisce indirizzi finalizzati alla tutela sia degli aspetti strutturali sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze di pregio recependo l'art. 29 del PTCP .

2. Il Comune orienta le previsioni con riferimento ai seguenti indirizzi:

- a. sono consentiti interventi di manutenzione e ampliamento della sede evitando la soppressione o il pregiudizio degli eventuali elementi di arredo e pertinenze di pregio presenti, quali filari alberati, maestà e tabernacoli, ponti realizzati in muratura ed altri elementi similari;

b. qualora si attuino interventi modificativi del tracciato storico, sia garantita per i tratti esclusi dal nuovo percorso, una fruizione alternativa e un adeguato livello di manutenzione, nel caso che gli stessi assolvano ad una funzione insostituibile per la riconoscibilità del complessivo itinerario storico.

3. Il Comune attraverso i propri atti amministrativi regolamentari:

a. dispone che lungo la viabilità storica, quali mulattiere, sentieri, strade poderali ed interpoderali, nei tratti con pavimentazioni originali o particolarmente significative, sia limitato il transito dei mezzi motorizzati ai soli mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento o la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, di rifugi, bivacchi, posti di ristoro, strutture per l'alpeggio, annessi rustici ed eventuali abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili;

b. salvaguarda e/o ripristina toponimi originari significativi.

4. Lungo i tratti di viabilità storica sono comunque consentiti:

a. interventi di adeguamento funzionale che comportino manutenzioni, lievi modificazioni di tracciati originari;

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.

5. Nella realizzazione di queste opere vanno evitate alterazioni significative della riconoscibilità dei percorsi storici e la soppressione degli eventuali elementi di arredo o pertinenze di pregio quali filari alberati, ponti storici in muratura ed altri elementi similari.

#### **Art. 29 Siti di interesse archeologico segnalati**

1. A seguito della presentazione dell'istanza di intervento edilizio o comunque di ogni altro intervento che comporti operazioni di scavo nelle aree a rischio, l'Ufficio comunale competente trasmette comunicazione alla Soprintendenza archeologica convocando contestualmente una Conferenza dei Servizi per la definizione dei sondaggi preliminari da richiedere al soggetto interessato, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità di progetti di intervento con gli obiettivi di tutela.

## TITOLO 5 SISTEMA INSEDIATIVO

### **Art. 30 Ambiti urbani consolidati**

Sono gli ambiti individuati, secondo caratteristiche omogenee di zona, nelle tavole di R.U.E. n. 3 e 5, e rappresentano il tessuto residenziale e produttivo, in larga parte edificato, integrato con funzioni diverse.

### **Art. 31 Condizioni generali di intervento**

#### 1. Manutenzione e sicurezza delle costruzioni

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

Quando tali condizioni vengono a mancare i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, di concessione o autorizzazione edilizia.

Qualora non provvedano, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.

Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di autorizzazione o concessione.

In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art.106 del T.U. 1934 della Legge Comunale e Provinciale.

#### 2. Facciate degli edifici ed elementi di pregio

È prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, ecc.

Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.

La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti.

#### 3. Elementi aggettanti delle facciate

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

Sono ammessi i seguenti aggetti:

- cm. 15, per le sporgenze di cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml. 2,50 dal suolo;
- cm. 150, per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad un'altezza superiore a ml. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml. 4,50 dal piano stradale;
- le vetrate, le gelosie e le 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.

Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.

#### 4. Coperture, canali di gronda, pluviali

Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale.

#### 5. Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico

Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.

Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico per dare luce ai sotterranei, purché siano coperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, o da griglie metalliche di tipo rigido ed indeformabile, con feritoie di larghezza non superiore a 5 mm; possono venire praticate aperture negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purché munite di opportune difese.

#### 6. Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.

Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.

L'apposizione è soggetta ad autorizzazione amministrativa, previo parere dell'Ufficio Polizia municipale e degli enti esterni eventualmente competenti, ed al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

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

#### 7. Passi carrai ed uscita dalle autorimesse

L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità, così come le uscite dalle autorimesse pubbliche o private, verso spazi pubblici sono subordinate all'autorizzazione dell'Ente gestore della strada.

In ogni caso alle uscite di autorimesse pubbliche o private devono avere il parere preventivo dell'Ufficio di Polizia Municipale.

Il passo carrabile deve essere realizzato osservando le seguenti condizioni:

- a) deve essere distante almeno 12 metri dalle intersezioni e, in ogni caso, deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima;
- b) deve consentire l'accesso ad un'area laterale che sia idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli;
- c) qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico pedonale, deve essere prevista una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale .

Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile oltre che nel rispetto delle condizioni previste in precedenza, deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato di almeno 5,00 m dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione .

È consentita l'apertura di passi carrabili provvisori per motivi temporanei quali l'apertura di cantieri o simili. In tali casi devono essere osservate, per quanto possibile, le condizioni riportate in precedenza. Deve in ogni caso disporsi idonea

segnalazione di pericolo allorquando non possono essere osservate le distanze dall'intersezione.

Possono essere autorizzati, a distanze inferiori a quelle fissate in precedenza, per i passi carrabili già esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, nel caso in cui sia tecnicamente impossibile procedere all'adeguamento rispetto alle disposizioni indicate nelle presenti norme.

In generale, la pendenza delle rampe di accesso ad aree private, può variare in relazione al dislivello e ai limiti e vincoli imposti dallo stato dei luoghi preesistente; in questo contesto la pendenza massima non può comunque essere maggiore del 20%.

Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 3,50 metri, atto alla sosta di un'autovettura.

#### 8. Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini

I cavedi potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone. L'accesso deve avvenire solo dai locali comuni situati a livello del pavimento.

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.

Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi oggetti.

Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque deflusso.

Il Comune può concedere strisce di terreno di uso pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi particolari facoltà per esigenze proprie.

#### 9. Recinzioni

Le aree non edificate fronteggianti spazi pubblici e ricomprese in zone abitate debbono essere recintate.

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml. 1,00 nelle curve o in zona di visibilità scarsa.

Le recinzioni o i muri di cinta possono essere realizzati in muratura, in rete o cancellata metallica, o in siepe viva, purché non costituiscano pericolo per la circolazione dei veicoli e delle persone e garantiscano la massima visibilità degli incroci stradali. L'altezza massima è di mt. 2,00;

Sui lati prospicienti spazi privati potranno essere realizzate anche totalmente in muratura con altezza massima pari a 3,00 m; in caso di dislivello tra le proprietà l'altezza deve essere misurata sulla linea di confine del piano a livello maggiore.

In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nella recinzione devono aprirsi all'interno della proprietà.

#### 10. Parapetti, balaustre e ringhiere

1. Fermo restando quanto stabilito dal requisito tecnico R.C.4.1 "Sicurezza contro le cadute e resistenza meccanica ad urti e sfondamento", riportato nell'Allegato "A" al presente Regolamento, occorre rispettare quanto stabilito dai commi seguenti.
2. I parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiali resistenti a garanzia della sicurezza e devono avere un'altezza di almeno m 1,00 riferita al piano di calpestio adiacente<sup>1</sup>.
3. Finestre con parapetti di altezza minore devono essere munite di ringhiere o di vetrate antiurto in modo da raggiungere un'altezza di almeno 1,00 m.
4. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a m 0,10.
5. Ogni piano di calpestio prospiciente spazi situati ad una quota inferiore di almeno m 0,30 dal piano di calpestio stesso, deve essere dotato di parapetto.
6. Il parapetto per dislivelli non superiori a m 1,00 può essere sostituito da passamano di altezza non inferiore ad 1,00 m.

#### 11. Recupero acque piovane

Negli ambiti disciplinati dal RUE e dal POC, i nuovi fabbricati dovranno obbligatoriamente essere dotati di vasca di raccolta e recupero delle acque piovane provenienti esclusivamente dai tetti, da utilizzare per l'innaffio delle aree verdi e permeabili di pertinenza. La vasca sarà dimensionata secondo le esigenze del fabbricato.

### **Art. 32 Tessuto residenziale e misto: Aree omogenee**

Sono individuati i seguenti ambiti:

- **Ba - Alta densità**                      ambiti con indice di UF pari a 0,7 mq./mq.
- **Bb - Media densità**                    ambiti con indice di UF pari a 0,4 mq./mq.

---

<sup>1</sup> A norma dell'articolo 8 del Decreto ministeriale 14.06.1989, n. 236 l'altezza di un parapetto è definita quale distanza misurata in verticale dal lembo superiore dell'elemento che limita l'affaccio (copertina, traversa inferiore infisso, eventuale corrimano o ringhierino) al piano di calpestio.



---

**Art. 33 Aree omogenee Ba – Alta densità**

1. Sui fabbricati e sulle aree intercluse sono consentite le seguenti modalità di intervento.

2. **Tipo di intervento** \_\_\_\_\_ Intervento edilizio diretto

**3. Interventi ammessi**

- a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b. ristrutturazione edilizia;
- c. cambio di destinazione d'uso;
- d. demolizione;
- e. ampliamento;
- f. nuova costruzione.

4. **Superficie minima di intervento (Sm)** – quella reale esistente, misurata sul terreno, individuata dalla delimitazione di zona del RUE (o dalla scheda " base catastale " ) e dalle linee catastali esistenti alla data di adozione del PSC.

5. **Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf)** =  $SuL/Sf$  0,70 mq/mq

6. **Altezza massima – Hm** 11,50 mt. ( per le aree e i fabbricati posti nei "centri abitati" e nei "nuclei abitati" l'altezza dei fabbricati negli interventi di ampliamento o di nuova edificazione, non potrà essere maggiore di mt. 8,50 o, nel caso di demolizione, non potrà superare, qualora superiore a mt. 8,50, l'altezza dei fabbricati preesistenti ).

**7. Distanza strada – Ds**

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;
- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a mt. 15,00;
- è consentito l'allineamento su fronti stradali edificati.

8. **Distanza dai confini - Dc** \_\_\_\_ - pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 5,00;

- qualora esista un edificio con parete cieca in confine di proprietà è consentita l'edificazione in aderenza solo per l'estensione orizzontale e verticale dell'edificio esistente;

---

- è consentita l'edificazione a distanza inferiore rispetto a quanto prima indicato, nel caso venga presentato un atto di accordo tra i confinanti registrato e trascritto come atto pubblico;
- per i fabbricati edificati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968 è consentito l'ampliamento o la sopraelevazione nel rispetto degli allineamenti preesistenti con un minimo assoluto di mt. 3,00.

9. **Distanza dagli edifici** - **De**\_\_- tra pareti finestrate pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 10,00;

- per i fabbricati edificati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968 è consentito l'ampliamento o la sopraelevazione con una distanza minima, tra pareti prospicienti anche non finestrate, di mt. 6,00.

10. **Standards urbanistici** \_\_- per gli interventi di nuova costruzione e per gli ampliamenti di edifici esistenti devono essere garantite le seguenti quantità di aree per servizi:

**Uso residenziale:** per ogni abitante convenzionale è prevista una quantità di aree per servizi pari a mq. 30.

**Nuove costruzioni:**

- aree per parcheggio pubblico mq. 7 per ogni abitante convenzionale;
- aree per spazi collettivi mq. 23 per ogni abitante convenzionale.

**Ampliamenti di edifici esistenti:**

- aree per parcheggio pubblico mq. 3,5 per ogni abitante convenzionale;
- aree per spazi collettivi mq. 26,5 per ogni abitante convenzionale.

**Cambi di destinazione d'Uso**

- trasformazione da altri Usi in residenziale – area per parcheggio pubblico mq. 3,5 per ogni abitante convenzionale;
- aree per spazi collettivi mq. 26,5 per ogni abitante convenzionale.

**Abitante convenzionale** =  $Vc / 120 \times ia$  dove:

**Vc** - è il volume convenzionale lordo edificabile ottenuto dalla Superficie utile Lorda realizzabile moltiplicata per 3;

**120** - è la dimensione convenzionale in mc. della stanza;

**ia** - indice di affollamento uguale a 0,80 ab.x stanza.

Per gli **altri Usi:**

**Nuove costruzioni**

- aree per parcheggio pubblico pari a 40% della superficie utile (**SuL**);
- aree per spazi collettivi pari a 60% della superficie utile (**SuL**).

### **Ampliamenti**

- aree per parcheggio pubblico pari a 20% della superficie utile ( **SuL** );
- aree per spazi collettivi pari a 80% della superficie utile (**SuL** ).

### **Cambi di destinazione d'Uso**

trasformazione in altri Usi,

- aree per parcheggio pubblico pari a 20% della superficie utile ( **SuL** );
- aree per spazi collettivi pari a 80% della superficie utile (**SuL** ).

11. L'Amministrazione comunale con proprio provvedimento di Giunta può, in alternativa alla cessione, prevedere la monetizzazione parziale o totale dell'area per standards applicando gli importi che sono annualmente determinati in sede di bilancio. L'importo di monetizzazione sarà utilizzato, dall'Amministrazione comunale, per l'acquisizione di aree e/o la realizzazione di servizi pubblici. Per le stesse aree l'Amministrazione comunale può prevedere la cessione in zone esterne al comparto di intervento purché queste siano già destinate dal PSC e dal RUE, a servizi pubblici.

### **12. Usi ammessi:**

- a) Residenza;
- b) Residenza collettiva;
- c) Commercio di vicinato;
- d) Medio piccole strutture commerciali (dove previsto in cartografia)
- e) Pubblici esercizi;
- f) Attività terziarie e direzionali;
- g) Artigianato di servizio alla persona;
- h) Attrezzature pubbliche;
- i) Attrezzature private;
- j) Attrezzature amministrative e sedi istituzionali;

### **13. Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni:**

- funzioni di servizio e accessorio per tutti gli " Usi ammessi";
- autorimesse;
- cantine;
- locali di deposito funzionali e di pertinenza agli Usi ammessi;
- strutture connesse e funzionali alle reti di distribuzione dei servizi (elettricità, gas, acquedotto, fognatura, telefono,.....).

**14. Condizioni di intervento:**

- indipendentemente dal tipo di intervento non potranno mai essere superati gli indici indicati nelle " Modalità di intervento";
- i fabbricati devono essere dotati di tutti i servizi primari (o esistenti o realizzati direttamente durante l'intervento);
- gli scarichi fognari devono essere separati ( acque bianche – acque nere ) o realizzati secondo le indicazioni del Gestore;
- l'allaccio ai servizi pubblici deve avvenire secondo le indicazioni del Gestore;
- i passi carrai con accesso diretto su spazio pubblico dovranno essere opportunamente segnalati e non comportare pericolo o difficoltà per la circolazione dei veicoli e delle persone;
- qualunque occupazione o uso di suolo pubblico dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune;
- le recinzioni o i muri di cinta possono essere realizzati in muratura, in rete o cancellata metallica, o in siepe viva, purché non costituiscano pericolo per la circolazione dei veicoli e delle persone e garantiscano la massima visibilità degli incroci stradali. L'altezza massima è di mt. 2,00;
- qualora fosse indicato dal piano di organizzazione del servizio, il Comune o il Gestore, potranno installare sulla strada o sullo spazio pubblico fronteggiante il fabbricato, i cassonetti per la raccolta dei rifiuti urbani. In questo caso sulle tavole di progetto dovrà essere indicata la collocazione;
- per ogni intervento di nuova edificazione deve essere predisposto il sistema dettagliato degli scarichi fognari con la elaborazione di un piano di simulazione degli eventi eccezionali;
- deve essere predisposta la numerazione civica dei fabbricati secondo le indicazioni date dal Comune;
- devono comunque essere rispettate le modalità indicate al precedente art. 31 ( Condizioni generali di intervento ) delle presenti norme;
- le Medio piccole strutture commerciali saranno autorizzate direttamente dal Comune nel rispetto delle norme di attuazione del commercio.

**Art. 34 Bb - Media densità** ambiti con indice di UF pari a 0,4 mq/mq.

1. Sui fabbricati e sulle aree intercluse sono consentite le seguenti modalità di intervento.

2. **Tipo di intervento** \_\_\_\_\_ Intervento edilizio diretto

3. **Interventi ammessi**

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) cambio di destinazione d'uso;
- d) demolizione;
- e) ampliamento;
- f) nuova costruzione.

4. **Superficie minima di intervento (Sm)** – quella reale esistente, misurata sul terreno, individuata dalla delimitazione di zona del RUE ( o dalla scheda “ base catastale ” ) e dalle linee catastali esistenti alla data di adozione del PSC.

5. **Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf)** =  $SuL/Sf$  0,40 mq/mq

6. **Altezza massima – Hm** \_\_\_\_\_ 11,50 ( per le aree e i fabbricati posti nei “centri abitati” e nei “nuclei abitati” l'altezza dei fabbricati negli interventi di ampliamento o di nuova edificazione, non potrà essere maggiore di mt. 8,50 o, nel caso di demolizione, non potrà superare, qualora superiore a mt. 8,50, l'altezza dei fabbricati preesistenti).

7. **Distanza strada – Ds**

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;
- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a mt. 15,00;
- è consentito l'allineamento su fronti stradali edificati.

8. **Distanza dai confini - Dc**\_\_- pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 5,00;

- qualora esista un edificio con parete cieca in confine di proprietà è consentita l'edificazione in aderenza solo per l'estensione orizzontale e verticale dell'edificio esistente;
- è consentita l'edificazione a distanza inferiore rispetto a quanto prima indicato, nel caso venga presentato un atto di accordo tra i confinanti registrato e trascritto come atto pubblico;
- per i fabbricati edificati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968 è consentito l'ampliamento o la sopraelevazione nel rispetto degli allineamenti preesistenti con un minimo assoluto di mt. 3,00.

9. **Distanza dagli edifici - De**\_\_- tra pareti finestrate pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 10,00;

- per i fabbricati edificati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968 è consentito l'ampliamento o la sopraelevazione con una distanza minima, tra pareti prospicienti anche non finestrate, di mt. 6,00.

10. **Standards urbanistici** \_ per gli interventi di nuova costruzione e per gli ampliamenti di edifici esistenti devono essere garantite le seguenti quantità di aree per servizi:

**Uso residenziale:**

Per ogni abitante convenzionale è prevista una quantità di aree per servizi pari a mq. 30.

**Nuove costruzioni:**

- aree per parcheggio pubblico mq. 7 per ogni abitante convenzionale;
- aree per spazi collettivi mq. 23 per ogni abitante convenzionale.

**Ampliamenti di edifici esistenti:**

- are per parcheggio pubblico mq. 3,5 per ogni abitante convenzionale;
- aree per spazi collettivi mq. 26,5 per ogni abitante convenzionale.

**Cambi di destinazione d'Uso**

- trasformazione da altri Usi in residenziale – area per parcheggio pubblico mq. 3,5 per ogni abitante convenzionale;
- aree per spazi collettivi mq. 26,5 per ogni abitante convenzionale.

**abitante convenzionale =  $Vc / 120 \times ia$**  dove:

**Vc** - è il volume convenzionale lordo edificabile ottenuto dalla Superficie utile Lorda realizzabile moltiplicata per 3;

**120** - è la dimensione convenzionale in mc. della stanza;

**ia** - indice di affollamento uguale a 0,80 ab .x stanza.

Per gli altri **Usi**:

**Nuove costruzioni**

- aree per parcheggio pubblico pari a 40% della superficie utile ( **SuL** );
- aree per spazi collettivi pari a 60% della superficie utile ( **SuL** ).

**Ampliamenti**

- aree per parcheggio pubblico pari a 20% della superficie utile ( **SuL** );
- aree per spazi collettivi pari a 80% della superficie utile ( **SuL** ).

**Cambi di destinazione d'Uso**

trasformazione in altri Usi,

- aree per parcheggio pubblico pari a 20% della superficie utile ( **SuL** );
- aree per spazi collettivi pari a 80% della superficie utile ( **SuL** ).

11. L'Amministrazione comunale con proprio provvedimento di Giunta può, in alternativa alla cessione, prevedere la monetizzazione parziale o totale dell'area di standards applicando gli importi che sono annualmente determinati in sede di bilancio. L'importo di monetizzazione sarà utilizzato, dall'Amministrazione comunale, per l'acquisizione di aree e/o la realizzazione di servizi pubblici. Per le stesse aree l'Amministrazione comunale può prevedere la cessione in zone esterne al comparto di intervento purché queste siano già destinate dal PSC e dal RUE, a servizi pubblici.

**12. Usi ammessi:**

- a) Residenza;
- b) Residenza collettiva;
- c) Commercio di vicinato;
- d) Medio piccole strutture commerciali;
- e) Pubblici esercizi;
- f) Attività terziarie e direzionali;
- g) Artigianato di servizio alla persona;
- h) Attrezzature pubbliche;
- i) Attrezzature private;
- j) Attrezzature amministrative e sedi istituzionali;

**13. Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni:**

- funzioni di servizio e accessorio per tutti gli " Usi ammessi";
- autorimesse;
- cantine;
- locali di deposito funzionali e di pertinenza agli Usi ammessi;
- strutture connesse e funzionali alle reti di distribuzione dei servizi (elettricità, gas, acquedotto, fognatura, telefono,.....).

**14. Condizioni di intervento:**

- indipendentemente dal tipo di intervento non potranno mai essere superati gli indici indicati nelle " Modalità di intervento";
- i fabbricati devono essere dotati di tutti i servizi primari (o esistenti o realizzati direttamente durante l'intervento);
- gli scarichi fognari devono essere separati ( acque bianche – acque nere ) o realizzati secondo le indicazioni del Gestore;
- l'allaccio ai servizi pubblici deve avvenire secondo le indicazioni del Gestore;

- i passi carrai con accesso diretto su spazio pubblico dovranno essere opportunamente segnalati e non comportare pericolo o difficoltà per la circolazione dei veicoli e delle persone;
- qualunque occupazione o uso di suolo pubblico dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune;
- le recinzioni o i muri di cinta possono essere realizzati in muratura, in rete o cancellata metallica, o in siepe viva, purché non costituiscano pericolo per la circolazione dei veicoli e delle persone e garantiscano la massima visibilità degli incroci stradali. L'altezza massima è di mt. 2,00;
- qualora fosse indicato dal piano di organizzazione del servizio, il Comune o il Gestore, potranno installare sulla strada o sullo spazio pubblico fronteggiante il fabbricato, i cassonetti per la raccolta dei rifiuti urbani. In questo caso sulle tavole di progetto dovrà essere indicata la collocazione;
- per ogni intervento di nuova edificazione deve essere predisposto il sistema dettagliato degli scarichi fognari con la elaborazione di un piano di simulazione degli eventi eccezionali;
- deve essere predisposta la numerazione civica dei fabbricati secondo le indicazioni date dal Comune;
- devono comunque essere rispettate le modalità indicate al precedente art. 31 (Condizioni generali di intervento) delle presenti norme.
- le Medio piccole strutture commerciali saranno autorizzate direttamente dal Comune nel rispetto delle norme di attuazione del commercio.

### **Art. 35 Aree attuate con Piano Preventivo**

1. Tali ambiti sono individuati nelle tavv. 3 e 5 del RUE e rappresentano le aree, classificate nel precedente strumento urbanistico, sottoposte a piano particolareggiato di intervento pubblico o privato, già edificate o in fase di saturazione. Gli interventi sui fabbricati esistenti e sulle aree libere sono regolamentati dallo strumento particolareggiato esistente e già approvato.

### **Art. 36 Aree soggette a scheda normativa**

1. Le tavole di RUE individuano le seguenti aree soggette a scheda specifica di intervento:

1. Area adiacente cimitero
2. Area PGZ "Le Valli2"
3. Area adiacente Villa Mariani
4. Area Castelnuovo1
5. Area Castelnuovo2



6. Area Corano
7. Area strada Castel San Giovanni
8. Area Ca' Verde

### **Art. 37 Aree in trasformazione**

1. Tali ambiti sono individuati nelle tavv. 3 e 5 del RUE e rappresentano le aree residenziali, già classificate nel precedente PRG vigente, sottoposte a Piano particolareggiato di intervento pubblico o privato, per i quali, alla data di adozione del PSC, sia: già stata deliberata l'autorizzazione a procedere al deposito del Piano Particolareggiato; depositati; in corso di approvazione; approvati o in corso di attuazione. Gli interventi sui fabbricati esistenti e sulle aree libere sono regolamentati dalle norme dello strumento particolareggiato nel rispetto delle disposizioni fissate dal PRG vigente.

### **Art. 38 Aree interessate da fabbricati di valore storico**

1. Le tavole di RUE individuano, all'interno delle zone omogenee, i fabbricati di interesse storico. Tali fabbricati sono assoggettati alla tipologia di intervento indicate dalla tavola di RUE. Sulle aree libere di pertinenza possono essere realizzate solo autorimesse, in numero massimo di 2 per ogni alloggio e cantine in numero massimo di 1 per alloggio, nella misura, quantità e modalità fissate dal punto 1. Parte II del RUE ( Definizioni e Parametri urbanistici) Superficie delle pertinenze (Sp).

### **Art. 39 Ambiti e fabbricati soggetti a piano unitario**

1. Le tavole di RUE perimetrano gli ambiti e i fabbricati soggetti a piano unitario. Le modalità di intervento sono indicate specificatamente con simbologia sui singoli ambiti. Sui singoli fabbricati esistenti, qualora si intervenga mediante "ristrutturazione edilizia", non è richiesto il piano unitario. Nel caso di demolizione e rifacimento di almeno tre fabbricati o di nuova edificazione sulle aree libere interne all'ambito, dovrà essere presentato un piano unitario sull'intero ambito. Il piano, che sarà approvato con determinazione del responsabile dello sportello unico per l'edilizia, dovrà analizzare dettagliatamente la situazione delle infrastrutture esistenti e definire le modalità per il loro adeguamento e/o realizzazione. Il piano, che potrà essere presentato da ogni singolo proprietario delle aree interne all'ambito, dovrà predisporre l'organizzazione complessiva dell'ambito di intervento. La determina di approvazione del piano da parte del responsabile dello sportello unico per l'edilizia, potrà indicare quali opere di infrastruttura debbano essere considerate di interesse pubblico e per questo cedute gratuitamente al Comune. In tale caso sarà richiesto un atto unilaterale d'obbligo a garanzia degli impegni assunti. I fabbricati non interessati da demolizione e rifacimento potranno essere assoggettati ad interventi di: manutenzione ordinaria,

manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico e ristrutturazione edilizia. Per i fabbricati esistenti individuati come patrimonio di valore storico, le tavole del RUE indicano le tipologie di intervento.

#### **Art. 40 Tessuto produttivo**

Sono le aree individuate nelle tavole di R.U.E. n. 3 e 5 e distinte in:

- **BbD – Sviluppo attività esistenti**
- **BbC - Aree di completamento**

#### **Art. 41 Tessuto produttivo BbD – Sviluppo attività esistenti**

1. **Tipo di intervento**\_\_\_\_\_Intervento diretto

##### **2. Interventi ammessi**

- a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b. ristrutturazione edilizia;
- c. demolizione;
- d. ampliamento;
- e. nuova costruzione.

3. **Superficie minima di intervento (Sm)** – quella reale esistente, misurata sul terreno, individuata dalla delimitazione di zona del RUE ( o dalla scheda “ base catastale ” ) e dalle linee catastali esistenti alla data di adozione del PSC.

4. **Indice di Utilizzazione territoriale (Uf) =  $SuL/Sf$**       0,60 mq/mq

5. **Distanza strada – Ds \_\_\_\_\_** - minimo mt. 7,50. In ogni caso deve essere rispettata la distanza minima di mt. 5,00 dal limite dell'area con destinazione pubblica (parcheggi, pista ciclabile, marciapiedi, verde pubblico) purché la distanza complessiva non sia inferiore a mt. 7,50 dal limite della strada.

6. **Distanza dai confini - Dc\_\_\_\_\_** - pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 5,00;

- è consentita l'edificazione a distanza inferiore rispetto a quanto prima indicato, nel caso venga presentato un atto di accordo tra i confinanti registrato e trascritto come atto pubblico.

7. **Distanza dagli edifici - De\_\_\_** - tra pareti finestrate pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 10,00

8. **Dimensioni** \_\_\_\_\_ - le strade e le piste ciclopedonali dovranno essere realizzate come previste dal RUE e/o seguire le "indicazioni di percorso" tracciate dal PSC;

9. **Standards urbanistici** \_ devono essere garantite le seguenti quantità minime di aree per servizi:

Per **Usi produttivi**:

- per parcheggi pubblici **15%** delle **Sf** di intervento;
- per parcheggi privati **20%** della superficie utile lorda (**SuL**).

Per gli altri **Usi**:

**Nuove costruzioni**

- aree per parcheggio pubblico pari a 40% della superficie utile ( **SuL** );
- aree per spazi collettivi pari a 60% della superficie utile (**SuL** );

**Ampliamenti**

- aree per parcheggio pubblico pari a 20% della superficie utile ( **SuL** );
- aree per spazi collettivi pari a 80% della superficie utile (**SuL**).

**Cambi di destinazione d'Uso**

**Trasformazione in altri Usi**

- aree per parcheggio pubblico pari a 20% della superficie utile ( **SuL** );
- aree per spazi collettivi pari a 80% della superficie utile (**SuL**).

10. L'Amministrazione comunale con proprio provvedimento di Giunta può, in alternativa alla cessione, prevedere la monetizzazione delle aree per servizi collettivi applicando gli importi che sono annualmente determinati in sede di bilancio. L'importo di monetizzazione sarà utilizzato, dall'Amministrazione comunale, per l'acquisizione di aree e/o la realizzazione di servizi pubblici. Per le stesse aree l'Amministrazione comunale può prevedere la cessione in zone esterne al comparto di intervento purché queste siano già destinate dal PSC e dal RUE, a servizi pubblici.

11. **Usi ammessi**: (da RUE)

Solo interventi per l'attività produttiva già esistente;

12. Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni:

a) residenza limitatamente alla costruzione di alloggi per un complessivo di numero 2 per ogni attività; in ogni caso la destinazione produttiva non potrà essere inferiore al 50% della superficie utile lorda ( SuL ) totale dell'intervento;

**13. Condizioni di intervento:**

- indipendentemente dal tipo di intervento non potranno mai essere superati gli indici indicati nelle " Modalità di intervento";

- i fabbricati devono essere dotati di tutti i servizi primari (o esistenti o realizzati direttamente durante l'intervento);

- la larghezza delle strade pubbliche, esclusi i marciapiedi e le aree di parcheggio, non potrà essere inferiore a mt. 8,00 o quella indicata dal RUE;

- la larghezza dei marciapiedi stradali dovrà essere come minimo mt. 1,50;

- gli scarichi fognari devono essere separati ( acque bianche – acque nere ) o realizzati secondo le indicazioni del Gestore;

- l'allaccio ai servizi pubblici deve avvenire secondo le indicazioni del Gestore;

- i passi carrai con accesso diretto su spazio pubblico dovranno essere opportunamente segnalati e non comportare pericolo o difficoltà per la circolazione dei veicoli e delle persone;

- qualunque occupazione o uso di suolo pubblico dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune;

- le recinzioni o i muri di cinta possono essere realizzati in muratura, in rete o cancellata metallica, o in siepe viva, purché non costituiscano pericolo per la circolazione dei veicoli e delle persone e garantiscano la massima visibilità degli incroci stradali. L'altezza massima è di mt. 3,00;

- qualora fosse indicato dal piano di organizzazione del servizio, il Comune o il Gestore, potranno installare sulla strada o sullo spazio pubblico fronteggiante il fabbricato, i cassonetti per la raccolta dei rifiuti urbani. In questo caso sulle tavole di progetto dovrà essere indicata la collocazione;

- per ogni intervento di nuova edificazione deve essere predisposto il sistema dettagliato degli scarichi fognari con la elaborazione di un piano di simulazione degli eventi eccezionali;

- deve essere predisposta la numerazione civica dei fabbricati secondo le indicazioni date dal Comune;

- devono comunque essere rispettate le modalità indicate al precedente art. 31 (Condizioni generali di intervento) delle presenti norme;

- le aziende che producono emissioni inquinanti in atmosfera hanno l'obbligo di presentare, con frequenza temporale da concordare con l'amministrazione comunale,

rapporti che documentino le reali emissioni inquinanti e gli effetti sulla qualità dell'aria;

- lo sviluppo delle attività esistenti è in ogni caso subordinato alla realizzazione degli impianti, adeguati a norma della legislazione vigente, e del parere di Arpa e Ausl competenti per territorio.

#### **Art. 42\_\_\_\_\_BbC Aree di completamento**

1. Per l'attuazione di tali aree si fa riferimento alla norma per le zone " **D2. Aree artigianali esistenti** " indicate al successivo art. 51 " Ambiti specializzati per attività produttive".

#### **Art. 43 Ambiti urbani da recuperare**

Sono individuati i seguenti ambiti:

##### **A1 Aree ad uso artigianale**

**Aree incongrue:** A2 Area Vetreria

A3 Area Ime

#### **Art. 44 A1 Aree ad uso artigianale**

1. I fabbricati e le aree soggette a tali interventi sono individuate nelle tavole di RUE n. 3 e 5 con le seguenti condizioni di intervento:

2. **Tipo di intervento\_\_\_\_\_**Intervento edilizio diretto

#### **3. Interventi ammessi**

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) cambio di destinazione d'uso;
- d) demolizione;
- e) ampliamento.

#### **4. Usi ammessi:**

- a) Commercio di vicinato;
- b) Pubblici esercizi;
- c) Attività terziarie e direzionali;
- d) Artigianato di servizio alla persona;
- e) Artigianato di servizio generico;
- f) Attrezzature pubbliche;
- g) Attrezzature private;

5. Per gli interventi sulle aree e sui fabbricati esistenti, dovranno essere utilizzate le norme indicate per le zone produttive al precedente **art. 41\_\_BbD**, purché le attività non producano effetti non compatibili con la destinazione residenziale circostante. Pertanto le attività, per potersi insediare, dovranno ottenere il benestare preventivo dell'AUSL e dell'ARPA.

6. Qualora le attività produttive esistenti vengano a cessare e non vengano riproposte attività di natura artigianale, l'area e i fabbricati dovranno essere destinati ad uso residenziale (anche a seguito di demolizione). In questo caso gli interventi diretti dovranno rispettare le disposizioni indicate dal RUE, per le zone residenziali, art. 34 **Bb - Media densità**. Gli interventi saranno assoggettati agli oneri concessori previsti dalla legislazione vigente.

**Art. 45 Aree incongrue: A2. Area Vetreria**

1. L'area risulta individuata nella tavola n. 3 del RUE. Costituisce un complesso produttivo esistente all'interno dell'abitato di Borgonovo non compatibile con la destinazione residenziale prevalente di zona.

2. Eventuali ampliamenti, nuove costruzioni e interventi di trasformazione degli impianti tecnologici, solo in funzione delle esigenze dell'attività principale, potranno avvenire solo a condizione di non peggiorare l'attuale situazione di "impatto territoriale globale" nel rispetto delle indicazioni di seguito riportate e comunque previo parere positivo dell'AUSL e ARPA competenti. In ogni caso gli interventi di nuova edificazione o ampliamento dovranno prevedere opere di mitigazione dell'impatto ambientale e acustico, tipo barriere verdi o elementi di arredo urbano, in grado di migliorare l'inserimento rispetto al contesto edificato circostante.

3. Le Modalità di intervento sono quelle indicate in precedenza all'art. 41 **BbD– Sviluppo attività esistenti**. In caso di cessazione dell'attività esistente i fabbricati potranno essere recuperati per attività artigianali compatibili e comunque a seguito di parere positivo preventivo dell'AUSL e ARPA competenti. Inoltre, qualora venga a cessare l'attività produttiva esistente, potrà essere presentata richiesta di variante al RUE, da approvarsi con le procedure di legge vigenti, per l'inserimento di funzioni diverse.

4. Ai fini della salvaguardia della qualità dell'aria, della tutela della salute e dell'ambiente il Comune fa obbligo alla presente attività produttiva di presentare, con frequenza temporale da concordare, rapporti che documentino le reali emissioni inquinanti in atmosfera attraverso adeguate campagne di rilievo.

**Art. 46 Aree incongrue: A3. Area Ime**

1. L'area risulta individuata nella tavola n. 3 del RUE. Costituisce un complesso produttivo esistente all'interno dell'abitato di Borgonovo.
2. Eventuali ampliamenti, nuove costruzioni e interventi di trasformazione degli impianti tecnologici, solo in funzione delle esigenze dell'attività principale, potranno avvenire solo a condizione di non peggiorare l'attuale situazione di "impatto territoriale globale", nel rispetto delle indicazioni di seguito riportate e comunque previo parere positivo dell'AUSL e ARPA competenti. In ogni caso gli interventi di nuova edificazione o ampliamento dovranno prevedere opere di mitigazione dell'impatto ambientale e acustico, tipo barriere verdi o elementi di arredo urbano, in grado di migliorare l'inserimento rispetto al contesto edificato circostante.
3. Le Modalità di intervento sono quelle indicate in precedenza all'art. 41 **BbD–Sviluppo attività esistenti.**
4. In caso di cessazione dell'attività esistente i fabbricati potranno essere recuperati per attività artigianali compatibili e comunque a seguito di parere positivo preventivo dell'AUSL e ARPA competenti. Inoltre, qualora venga a cessare l'attività produttiva esistente, potrà essere presentata richiesta di variante al RUE, da approvarsi con le procedure di legge vigenti, per l'inserimento di funzioni diverse.

**Art. 47 Ambiti urbani da riqualificare**

Sono individuati e disciplinati i seguenti ambiti:

1. Porte della città
2. Piazza della Rocca
3. Area scolastica

**Art. 48 Porte della città**

1. Le tavole di RUE individuano le aree da assoggettare a riqualificazione. In tali aree l'Amministrazione comunale dovrà predisporre un progetto urbanistico unitario, nel quale saranno definiti limiti e caratteristiche operative. Il progetto dovrà affrontare le seguenti tematiche: il sistema delle infrastrutture, della qualità urbana, della fruibilità e accessibilità degli spazi. Il piano sarà sottoposto al parere preventivo della " commissione comunale della qualità architettonica e del paesaggio".

**Art. 49 Piazza della Rocca**

1. Le tavole di RUE individuano le aree da assoggettare a riqualificazione. In tali aree l'Amministrazione comunale dovrà predisporre un progetto urbanistico unitario, nel quale saranno definiti limiti e caratteristiche operative. Il progetto dovrà affrontare le

seguenti tematiche: il sistema delle infrastrutture, della qualità urbana e architettonica, dell'arredo urbano, della fruibilità e accessibilità degli spazi.

Il piano sarà sottoposto al parere preventivo della " commissione comunale della qualità architettonica e del paesaggio".

#### **Art. 50 Area scolastica**

1. Le tavole di RUE individuano le aree da assoggettare a riqualificazione. In tali aree l'Amministrazione comunale dovrà predisporre un progetto urbanistico unitario, nel quale saranno definiti limiti e caratteristiche operative. Il progetto dovrà affrontare le seguenti tematiche: il sistema delle infrastrutture, della qualità urbana, della sicurezza, fruibilità e accessibilità degli spazi.

#### **Art. 51 Ambiti specializzati per attività produttive**

1. Tali ambiti sono individuati nella tav. 3. del RUE:

- D1 Aree attuate con piano preventivo
- D2 Aree artigianali esistenti
- D3 Aree in trasformazione

#### **Art. 52 D1 Aree produttive attuate con piano preventivo**

1. Tali ambiti rappresentano le aree, classificate nel precedente PRG vigente, sottoposte a piano particolareggiato di intervento pubblico o privato, già edificate o in fase di saturazione. Gli interventi sui fabbricati esistenti e sulle aree libere sono regolamentati dallo strumento particolareggiato esistente e già approvato.

#### **Art. 53 D2 Aree produttive di completamento**

1. Sui fabbricati e sulle aree intercluse sono consentite le seguenti condizioni di intervento:

2. **Tipo di intervento** \_\_\_\_\_ Intervento edilizio diretto

#### **3. Interventi ammessi**

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) cambio di destinazione d'uso;
- d) demolizione;
- e) ampliamento;
- f) nuova costruzione.



4. **Superficie minima di intervento (Sm)** – quella reale esistente, misurata sul terreno, individuata dalla delimitazione di zona del RUE ( o dalla scheda “ base catastale ” ) e dalle linee catastali esistenti alla data di adozione del PSC.

5. **Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf)** =  $SuL/Sf$  0,60 mq/mq

6. **Distanza strada – Ds**

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;
- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a mt. 15,00;
- è consentito l'allineamento su fronti stradali edificati.

7. **Distanza dai confini - Dc \_\_\_** pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 5,00;

- qualora esista un edificio con parete cieca in confine di proprietà è consentita l'edificazione in aderenza solo per l'estensione orizzontale e verticale dell'edificio esistente;
- è consentita l'edificazione a distanza inferiore rispetto a quanto prima indicato, nel caso venga presentato un atto di accordo tra i confinanti registrato e trascritto come atto pubblico;
- per i fabbricati edificati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968 è consentito l'ampliamento o la sopraelevazione nel rispetto degli allineamenti preesistenti con un minimo assoluto di mt. 3,00.

8. **Distanza dagli edifici - De\_\_\_** tra pareti finestrate pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 10,00

9. **Standards urbanistici \_** devono essere garantite le seguenti quantità minime di aree per servizi:

Per Usi **produttivi**:

- per parcheggi pubblici **15%** delle **Sf** di intervento;
- per parcheggi privati **20%** della superficie utile lorda (**SuL**).

Per gli altri **Usi**:

**Nuove costruzioni**

- aree per parcheggio pubblico pari a 40% della superficie utile ( **SuL** );
- aree per spazi collettivi pari a 60% della superficie utile (**SuL** ).

### **Ampliamenti**

- aree per parcheggio pubblico pari a 20% della superficie utile ( **SuL** );
- aree per spazi collettivi pari a 80% della superficie utile ( **SuL** ).

### **Cambi di destinazione d'Uso**

trasformazione in altri Usi,

- aree per parcheggio pubblico pari a 20% della superficie utile ( **SuL** );
- aree per spazi collettivi pari a 80% della superficie utile ( **SuL** ).

10. L'Amministrazione comunale con proprio provvedimento di Giunta può, in alternativa alla cessione, prevedere la monetizzazione parziale o totale dell'area pubblica applicando gli importi che sono annualmente determinati in sede di bilancio. L'importo di monetizzazione sarà utilizzato, dall'Amministrazione comunale, per l'acquisizione di aree e/o la realizzazione di servizi pubblici. Per le stesse aree l'Amministrazione comunale può prevedere la cessione in zone esterne al comparto di intervento purché queste siano già destinate dal PSC e dal RUE, a servizi pubblici.

### **11. Usi ammessi:**

- a) Commercio di vicinato;
- b) Medio piccole strutture commerciali (dove indicato dalla tavola RUE);
- c) Pubblici esercizi;
- d) Attività terziarie e direzionali;
- e) Artigianato di servizio alla persona;
- f) Artigianato di servizio generico;
- g) Attrezzature pubbliche;
- h) Attrezzature private.

12. Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza limitatamente alla costruzione di alloggi per un complessivo di numero 2 per ogni attività; in ogni caso la destinazione produttiva non potrà essere inferiore al 50% della superficie utile lorda ( SuL ) totale dell'intervento.

### **13. Condizioni di intervento:**

- indipendentemente dal tipo di intervento non potranno mai essere superati gli indici indicati nelle " Modalità di intervento";
- i fabbricati devono essere dotati di tutti i servizi primari (o esistenti o realizzati direttamente durante l'intervento);
- gli scarichi fognari devono essere separati ( acque bianche – acque nere ) o realizzati secondo le indicazioni del Gestore;

- 
- l'allaccio ai servizi pubblici deve avvenire secondo le indicazioni del Gestore;
  - i passi carrai con accesso diretto su spazio pubblico dovranno essere opportunamente segnalati e non comportare pericolo o difficoltà per la circolazione dei veicoli e delle persone;
  - qualunque occupazione o uso di suolo pubblico dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune;
  - le recinzioni o i muri di cinta possono essere realizzati in muratura, in rete o cancellata metallica, o in siepe viva, purché non costituiscano pericolo per la circolazione dei veicoli e delle persone e garantiscano la massima visibilità degli incroci stradali. L'altezza massima è di mt. 3,00;
  - qualora fosse indicato dal piano di organizzazione del servizio, il Comune o il Gestore, potranno installare sulla strada o sullo spazio pubblico fronteggiante il fabbricato, i cassonetti per la raccolta dei rifiuti urbani. In questo caso sulle tavole di progetto dovrà essere indicata la collocazione;
  - per ogni intervento di nuova edificazione deve essere predisposto il sistema dettagliato degli scarichi fognari con la elaborazione di un piano di simulazione degli eventi eccezionali;
  - deve essere predisposta la numerazione civica dei fabbricati secondo le indicazioni date dal Comune;
  - devono essere rispettate le modalità indicate nell'art. 31 Condizioni generali di intervento delle presenti norme;
  - le Medio piccole strutture commerciali saranno autorizzate direttamente dal Comune nel rispetto delle norme di attuazione del commercio.

#### **Art. 54 Aree produttive in trasformazione**

1. Tali ambiti sono individuati nella tav. 3. del RUE e rappresentano le aree produttive, classificate nel precedente PRG vigente, sottoposte a Piano particolareggiato di intervento pubblico o privato, per i quali, alla data di adozione del PSC: sia già stata deliberata l'autorizzazione a procedere al deposito del Piano Particolareggiato; depositati; in corso di approvazione; approvati o in corso di attuazione. Gli interventi sui fabbricati esistenti e sulle aree libere sono regolamentati dalle norme dello strumento particolareggiato nel rispetto delle disposizioni fissate dal PRG vigente.

#### **Art. 55 Ambiti urbani per nuovi insediamenti**

1. Sono quelli individuati nella tavola n. 3 del RUE e rappresentano le aree di nuovo intervento individuate secondo caratteristiche omogenee di zona e normate dalle schede di POC.

2. Si sono individuati i seguenti ambiti:

- a. Prevalentemente residenziali
- b. Residenziali di qualità a vocazione turistica
- c. Per servizi collettivi
- d. Per insediamenti produttivi
- e. Per Poli funzionali

**Art. 56 Aree ecologicamente attrezzate**

omesso

**Art. 57 Centri Abitati**

1. Per i centri edificati individuati dal RUE valgono le disposizioni di intervento indicate per il Territorio Urbano.

**Art. 58 Nuclei rurali**

1. Per i Nuclei rurali individuati dal RUE valgono le disposizioni di intervento indicate per il Territorio Urbano.

## TITOLO 6 TERRITORIO RURALE

### **Art. 58 Aspetti generali per le zone rurali**

1. P.U.A. L'amministrazione comunale impone la presentazione di P.U.A. Piano di Utilizzazione Agronomica a tutte le aziende agricole e/o zootecniche intenzionate ad effettuare spandimenti di reflui ai sensi della L.R. 50/95 e/o spandimenti di fanghi ai sensi del D.Lgs. 99/92 e della Del. G.R. 2773/04, così come modificata dal Del. G.R. 286/05.

#### 2. Zone di rispetto dell'Abitato

Negli Ambiti rurali ai sensi dei successivi artt. 62, 63, 66, 67, si applicano le seguenti distanze minime per i contenitori dei liquami a cielo aperto:

- m. 80,00 dagli edifici di civile abitazione;
- m.20,00 dai confini di proprietà;
- m. 300,00 dai confini di zona agricola ed all'interno di essa, fatte salve deroghe consentite dall'autorità competente per i controlli sanitari.

3. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti relativi alle costruzioni rurali dovranno rispettare le seguenti distanze minime dalla perimetrazione dei centri abitati di cui alla delib. di Giunta Comunale n. .... del ..... con riguardo tanto alle costruzioni già esistenti negli abitati che alle previsioni relative ai nuovi ambiti di intervento.

- costruzioni rurali di servizio. m. 50, riducibile a 20 per fabbricati che non prevedono la presenza di animali;
- costruzioni destinate all'allevamento aziendale o interaziendale comprensive dei contenitori chiusi destinati all'accumulo di liquame o costruzioni rurali specializzate destinate alla lavorazione, prima trasformazione ed alienazione dei prodotti agricoli e zootecnici. M. 100 dagli ambiti residenziali e per servizi pubblici e m. 50 dagli ambiti con altre destinazioni;
- contenitori aperti per lo stoccaggio di liquami di cui all'art. 18 della L.R. n.7/1983: m. 300.

4. Aggiornamento cartografico Qualora a seguito di intervento di recupero, nei limiti e nelle possibilità concesse dalle norme di intervento di seguito illustrate, i fabbricati esistenti e le aree di pertinenza vengano ad avere funzioni e destinazioni d'uso diverse rispetto a quelle agricole principali di zona, il RUE dovrà adeguare la cartografia indicando, per tutti i fabbricati e le aree, le specifiche funzioni autorizzate.

**Art. 59 Interventi edilizi non connessi all'attività agricola**

1. Nel territorio rurale la pianificazione persegue prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente. La realizzazione di nuove costruzioni è ammessa soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, nei limiti di quanto disposto dagli artt. A-17, A-18, A-19 e A-20 della L.R. 20/00.

2. Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e' di seguito disciplinato, nel rispetto della disciplina relativa agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale di cui al punto 4.3.

a) edifici con originaria funzione abitativa sono ammessi interventi di recupero a fini residenziali non connessi con l'esercizio di attività agricola e per altri usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale;

b) edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa sono consentiti interventi di recupero che risultino compatibili con la tipologia degli edifici, e per gli usi compatibili con il contesto ambientale;

c) non e' comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.

3. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola si persegue prioritariamente il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola con le seguenti modalità;

a) gli ampliamenti e le sopraelevazioni dei volumi esistenti sono consentiti per realizzare, nell'edificio esistente, un'unica unità immobiliare;

b) gli interventi di recupero di cui alle lettere a), b) c) e d) sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilita' ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;

c) non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.

4. L'attuazione degli interventi di recupero di cui al comma 2 comporta per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, e' esclusa la possibilita' di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;

b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura e' comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui al comma

5. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del

Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

6. I limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole, previsti dal comma 3, 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.

7. Il RUE può subordinare gli interventi di recupero e ampliamento alla stipula di una convenzione con la quale il proprietario si impegna, in luogo del pagamento dei contributi di concessione, di cui all'art. 3 della Legge n.10 del 1977, alla realizzazione in tutto o in parte delle infrastrutture e dei servizi di cui alla lettera e) del comma 2 ovvero di talune opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.

8. Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici alle disposizioni del presente articolo e comunque fino al 31 dicembre 2000, è ammesso il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa, che non presentano più i requisiti di ruralità, per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale secondo la normativa vigente.

#### **Art. 60 Insediamenti rurali isolati**

1. Il Rue disciplina gli interventi edilizi degli insediamenti isolati all'interno dei successivi ambiti rurali di appartenenza.

#### **Art. 61 Fabbricati, complessi e infrastrutture storici del territorio rurale**

1. I fabbricati sono stati individuati nella tav. n. 2 del RUE in ragione dei valori architettonici riconosciuti.

##### 2. Interventi ammessi

Le modalità di intervento sono definite in ragione delle specifiche tipologie di intervento attribuiti come indicato al precedente art. 24 ( Edifici e complessi di interesse storico).

##### 3. Usi ammessi:

- residenza in funzione delle attività agricole;
- usi agricoli;
- attività agrituristica ( quando consentito dalle norme legislative vigenti).

##### 4. Recupero dei fabbricati ad uso extragricolo

Qualora sia esistente l'attività agricola principale, è consentito, per i fabbricati non utilizzati o parzialmente utilizzati, il recupero per usi non agricoli quali:

- residenza solo per locazione;

- commercio di vicinato per lavorazione e/o vendita prodotti agricoli;
- ristoranti previo parere degli enti istituzionalmente competenti;
- locali per spettacolo e discoteche previo parere degli enti istituzionalmente competenti;
- palestre e attività sportive in genere, previo parere degli enti istituzionalmente competenti; ( per i soli fabbricati di interesse testimoniale)
- attrezzature pubbliche;
- attrezzature private;
- turismo rurale.

Le modalità di intervento sono definite in ragione delle specifiche tipologie di intervento attribuiti come indicato al precedente punto 4.3 ( Edifici e complessi di interesse storico). Gli interventi devono mantenere il volume totale preesistente (Vt).

#### 5. Cessazione dell'attività agricola

Qualora sia o venga a cessare l'attività agricola principale i fabbricati esistenti potranno essere destinati ai seguenti usi:

- residenza;
- residenza collettiva;
- commercio vicinato;
- pubblici esercizi;
- attività terziarie e direzionali;
- artigianato di servizio alla persona;
- attrezzature pubbliche;
- attrezzature private;
- turismo rurale.

Il cambio di destinazione d'uso deve essere preventivamente autorizzato dal Comune e sarà assoggettato agli oneri concessori, fissati dalla legislazione o da norme vigenti, per ogni specifica funzione.

#### 6. Interventi ammessi

Le modalità di intervento sono definite in ragione delle specifiche tipologie di intervento attribuite come indicato al precedente punto 4.3 Edifici e complessi di interesse storico.

Gli interventi devono mantenere il volume totale preesistente ( Vt ).

### **Art. 62 Ambito agricolo di rilievo paesaggistico**

#### 1. Disposizioni generali

Per i fabbricati esistenti in tali ambiti, se non specificatamente classificati o indicati come patrimonio storico, sono consentite le seguenti modalità di intervento:

- Manutenzione ordinaria



- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizioni
- Ampliamenti ( nei limiti del **50%** della superficie utile lorda esistente ( SuL ) di ogni singola funzione, con altezza massima di mt. 7,50).

Gli interventi di ampliamento dovranno essere assoggettati al parere preventivo della Commissione per la qualità architettonica del paesaggio comunale, per la valutazione dell'inserimento e dell'impatto territoriale.

#### 2. Usi ammessi:

- a) residenza in funzione delle attività agricole
- b) attività agricole
- c) attività di agriturismo

#### 3. Distanza strada – Ds

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00
- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00
- è consentito l'allineamento su fronti stradali edificati

#### 4. Distanza dai confini - Dc

Pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 5,00.

#### 5. Distanza dagli edifici - De

Pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 10,00

#### 6. Cessazione attività agricola

Qualora sia o venga a cessare l'attività agricola valgono le seguenti disposizioni:

##### Usi ammessi:

- residenza;
- residenza collettiva;
- commercio vicinato;
- pubblici esercizi;
- attività terziarie e direzionali;
- artigianato di servizio alla persona;
- attrezzature pubbliche;
- attrezzature private;
- turismo rurale.

Gli interventi di cambio destinazione d'uso che comportano opere di ristrutturazione edilizia, dovranno acquisire il parere preventivo della commissione per la qualità architettonica e del paesaggio, e saranno assoggettati agli oneri concessori, fissati dalla legislazione o dalle norme vigenti, per ogni specifica funzione.

##### Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria

- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizione
- Cambi destinazione d'uso ( per gli usi indicati in precedenza )

Gli interventi devono mantenere il volume totale preesistente (Vt) e non proporre elementi visivi incongrui con il contesto paesaggistico (insegne luminose, cartellonistica, etc..).

#### 7. Patrimonio svincolato all'uso rurale

Per i fabbricati esistenti accatastati, alla data di adozione del PSC, come civili (risultante da adeguata certificazione catastale o da altro documento probante), sono consentiti interventi di ampliamento della superficie residenziale esistente fino ad un massimo complessivo di mq. 150 di SuL e interventi di nuova costruzione per la realizzazione di pertinenze con le modalità e nella misura indicata al punto 1. Parte II delle presenti norme "**Superficie delle pertinenze (Sp)**" fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati come indicato in precedenza.

### **Art. 63 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola: comparto vitivinicolo**

1. Le tavole di RUE individuano il Comparto vitivinicolo come ambito di valore e qualità per il territorio e le sue potenzialità.
2. Il Comune e i soggetti privati potranno concordare e sviluppare piani di marketing ( pubblico-privati) per la caratterizzazione delle specificità e identità territoriali.

### **Art. 64 Aziende vitivinicole**

#### **1. Disposizioni generali**

##### Interventi ammessi

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizioni
- Ampliamenti
- Nuova costruzione

##### Usi ammessi:

- residenza in funzione delle attività vitivinicole
- attività agricole
- attività di agriturismo legato al settore vitivinicolo
- turismo rurale legato al settore vitivinicolo
- attività terziarie funzionali al settore vitivinicolo;
- attività ricettive funzionali al settore vitivinicolo

Distanza strada – Ds

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00
- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00
- è consentito l'allineamento su fronti stradali edificati

Distanza dai confini - Dc

Pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 5,00.

Distanza dagli edifici - De

Pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 10,00

## 2. Costruzioni Rurali ad Uso Abitazione

L'edificazione relativa alle nuove costruzioni, agli ampliamenti e agli interventi di ristrutturazione nonché di abbattimento e ricostruzione non dovrà superare i seguenti indici:

- superficie utile lorda (SuL) = 150 mq. per ogni nucleo familiare **con almeno una** unità lavorativa impiegata nell'azienda, sommata a 20 mq. di Su per ogni componente il nucleo familiare eccedente le quattro unità. Per i nuclei diversi da quello del conduttore, ma conviventi, è richiesta almeno una unità lavorativa a tempo pieno. Non può essere comunque superata la Su residenziale di 400 mq. da realizzarsi in un unico edificio;
- superficie per fabbricati di servizio alla residenza con le modalità e nella misura indicata dal punto 1 Parte II delle presenti norme "Superficie delle pertinenze (Sp)".

## 3. Costruzioni Rurali di Servizio e Specializzate

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti nonché gli interventi di abbattimento e ricostruzione sono consentiti per la realizzazione di depositi, magazzini, ricoveri macchine ed attrezzi agricoli e quant'altro sia funzionale alla produzione, lavorazione, trasformazione e vendita di uva e vino. Sono ammessi anche interventi di recupero e di nuova edificazione per la realizzazione di centri terziari per la vendita dei prodotti e per la promozione delle attività di impresa legate al settore vitivinicolo.

Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

Usi ammessi:

I fabbricati esistenti e di nuova edificazione potranno essere destinati ai seguenti usi:

- residenza in funzione delle attività vitivinicole
- attività agricole come indicate al precedente comma (**Costruzioni Rurali di Servizio e Specializzate**)
- attività di agriturismo legato al settore vitivinicolo
- turismo rurale legato al settore vitivinicolo
- attività terziarie funzionali al settore vitivinicolo;

- attività ricettive funzionali al settore vitivinicolo

**Distanza strada – Ds**

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00
- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00
- è consentito l'allineamento su fronti stradali edificati

**Distanza dai confini - Dc**

Pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 5,00.

**Distanza dagli edifici - De**

Pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 10,00

Per i fabbricati esistenti accatastati, alla data di adozione del PSC, come civili (risultante da adeguata certificazione catastale o da altro documento probante), sono consentiti interventi di ampliamento della superficie residenziale esistente fino ad un massimo complessivo di mq. 150 di SuL e interventi di nuova costruzione per la realizzazione di pertinenze con le modalità e nella misura indicata dal punto 1. Parte II delle presenti norme "**Superficie delle pertinenze (Sp)**" fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati come indicato in precedenza.

**4. Costruzioni Rurali Specializzate**

Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti, gli interventi di ristrutturazione nonché di abbattimento e ricostruzione è consentito lo sfruttamento dei seguenti indici specificato che la S.A.U. può essere utilizzata per l'applicazione di un solo indice:

- edifici per la produzione, lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotti agricoli, ortofrutticoli, produzione miele, sala degustazione prodotti finiti:  $U_f = 55$  mq/ha di Superficie Agricola Utilizzata della coltura specializzata;
  - cantine:  $U_f = 50$  mq/ha per il primo ha di vigneto con impianto specializzato più 25 mq per ogni ha successivo al primo;
  - caseifici:  $U_f = 10$  mq/ha di S.A.U. riferita alle colture destinate esclusivamente all'alimentazione del bestiame.
- serre, vivai e/o locali per la produzione intensiva e specializzata di prodotti agricoli: la realizzazione degli interventi è condizionata alla presentazione di un piano aziendale che definisca le produzioni, le superfici di attività e coperte necessarie per lo sviluppo delle attività. Il piano aziendale sarà approvato dalla Giunta comunale.

**5. Recupero dei fabbricati ad uso extragricolo**

Qualora sia esistente l'attività agricola principale, è consentito, per i fabbricati non utilizzati o parzialmente utilizzati, il recupero per usi non agricoli quali:

- residenza civile solo per locazione
- turismo rurale

- esercizi commerciali di vicinato per produzione e vendita prodotti agricoli
- attività artigianali ( quali: carrozzeria, elettrauto, meccanico, fabbro, falegname) purché dotate di servizi e adeguate rispetto ad ogni possibile fonte di inquinamento, previo parere ARPA e AUSL competenti
- ristoranti previo parere ARPA e AUSL competenti
- locali per spettacolo e discoteche previo parere ARPA e AUSL competenti
- palestre e attività sportive in genere previo parere ARPA e AUSL competenti
- attrezzature private
- locali o attività di allevamento e pensionamento di animali domestici.

Gli interventi di cambio destinazione d'uso che comportano opere di ristrutturazione edilizia, dovranno acquisire il parere preventivo della commissione per la qualità architettonica e del paesaggio, e saranno assoggettati agli oneri concessori, fissati dalla legislazione o dalle norme vigenti, per ogni specifica funzione.

#### Interventi ammessi

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizioni
- Ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti in misura massima di mq. 150 di SuL.

Gli interventi devono mantenere il volume totale preesistente ( Vt ).

### **6. Cessazione attività agricola**

Qualora sia o venga a cessare l'attività agricola valgono le seguenti disposizioni:

#### Interventi ammessi

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizioni
- Ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti in misura massima di mq. 150 di SuL.

Gli interventi devono mantenere il volume totale preesistente ( Vt ).

#### Usi ammessi

- residenza
- residenza collettiva
- commercio vicinato
- pubblici esercizi
- attività terziarie e direzionali

- artigianato di servizio alla persona
- artigianato di servizio generico
- attrezzature pubbliche
- attrezzature private
- turismo rurale.

Gli interventi di cambio destinazione d'uso che comportano opere di ristrutturazione edilizia, dovranno acquisire il parere preventivo della commissione per la qualità architettonica e del paesaggio, e saranno assoggettati agli oneri concessori, fissati dalla legislazione o dalle norme vigenti, per ogni specifica funzione.

### **7. Costruzioni Rurali di Servizio**

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti nonché gli interventi di abbattimento e ricostruzione sono consentiti nel rispetto dell'Uf max = 55 mq/ha di S.A.U. per la realizzazione di fienili, depositi di prodotti agricoli (cereali, ortofruttili, insilati ecc.), di magazzini (per mangimi, sementi, antiparassitari, fertilizzanti ecc.), di ricoveri macchine ed attrezzi agricoli comprensivi degli spazi interni di servizio (officine, banchine di carico, deposito di carburanti ecc.).

In ogni caso il costruito esistente potrà recuperarsi alla destinazione rurale di servizio.

### **8. Superamento degli indici**

Gli interventi precedenti relativi a Costruzioni Rurali ad Uso Abitazione e Costruzioni Rurali di Servizio e Specializzate, trattandosi di opere strettamente funzionali e di forte valore per l'attività imprenditoriale, qualora non fossero sufficienti gli indici in precedenza indicati, potranno essere realizzate secondo le necessità dimostrate, ma solo previa presentazione di un programma aziendale che illustri le condizioni, le potenzialità e le previsioni di sviluppo dell'azienda quali: superficie coltivata a vite, quantità di prodotto (uva) annuo negli ultimi cinque anni, qualità e certificazioni del prodotto, fabbricati destinati ai fini aziendali, mercato di riferimento, marketing aziendale e qualsiasi altro documento richiesto dal Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia. Il programma, per consentire la massima tempestività di riscontro alle esigenze dell'azienda, dovrà essere approvato dalla Giunta comunale entro e non oltre 30 giorni dalla presentazione. La delibera di Giunta costituisce autorizzazione al responsabile del servizio per il rilascio del Permesso di costruzione.

### **Art. 65 Aziende non vitivinicole**

1. Le zone agricole sono destinate alle attività connesse alla conduzione dei fondi. In esse l'edificabilità è regolata in riferimento alle specifiche destinazioni d'uso o categorie di funzioni insediabili nonché ai seguenti indici.

## 2. Disposizioni generali

All'interno degli ambi individuati, se non specificatamente classificati o indicati come patrimonio storico, sono consentite le seguenti modalità di intervento:

### Interventi ammessi

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizioni
- Ampliamenti
- Nuova costruzione

### Usi ammessi

- residenza in funzione delle attività agricole
- attività agricole
- attività di agriturismo
- attività agricole specializzate
- attività di allevamento specializzate

### Distanza strada – Ds

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00
- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00
- è consentito l'allineamento su fronti stradali edificati

### Distanza dai confini - Dc

Pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 5,00.

### Distanza dagli edifici - De

Pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 10,00

## 3. Costruzioni Rurali ad Uso Abitazione

L'edificazione relativa alle nuove costruzioni, agli ampliamenti e agli interventi di ristrutturazione nonché di abbattimento e ricostruzione non dovrà superare i seguenti indici:

- superficie utile lorda (SuL) = 150 mq. per ogni nucleo familiare con almeno una unità lavorativa impiegata nell'azienda, sommata a 20 mq. di Su per ogni componente il nucleo familiare eccedente le quattro unità. Per i nuclei diversi da quello del conduttore, ma conviventi, è richiesta almeno una unità lavorativa a tempo pieno. Non può essere comunque superata la Su residenziale di 400 mq. da realizzarsi in un unico edificio;
- superficie per fabbricati di servizio alla residenza in ragione delle esigenze dimostrate e al diretto ed esclusivo servizio delle funzioni principali.

La costruzione di nuove abitazioni, nel caso di aziende totalmente sprovviste di fabbricati residenziali, è consentita solamente nel caso in cui le stesse siano dotate di una superficie utilizzata minima di 3 ha per le aziende esistenti alla data di adozione delle presenti norme, oppure di 5 ha per le aziende formatisi successivamente.

#### **4. Costruzioni Rurali Specializzate**

Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti, gli interventi di ristrutturazione nonché di abbattimento e ricostruzione è consentito lo sfruttamento dei seguenti indici specificato che la S.A.U. può essere utilizzata per l'applicazione di un solo indice:

- edifici per la produzione, lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotti agricoli, ortofruttili, produzione miele:  $U_f = 30$  mq/ha di Superficie Agricola Utilizzata della coltura specializzata;
- cantine:  $U_f = 50$  mq/ha per il primo ha di vigneto con impianto specializzato più 25 mq per ogni ha successivo al primo;
- caseifici:  $U_f = 10$  mq/ha di S.A.U. riferita alle colture destinate esclusivamente all'alimentazione del bestiame.
- serre, vivai e/o locali per la produzione intensiva e specializzata di prodotti agricoli: la realizzazione degli interventi è condizionata alla presentazione di un piano aziendale che definisca le produzioni, le superfici di attività e coperte necessarie per lo sviluppo delle attività. Il piano aziendale sarà approvato dalla Giunta comunale.

#### **5. Costruzioni Rurali di Servizio**

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti nonché gli interventi di abbattimento e ricostruzione sono consentiti nel rispetto dell' $U_f$  max = 55 mq/ha di S.A.U. per la realizzazione di fienili, depositi di prodotti agricoli (cereali, ortofruttili, insilati ecc.), di magazzini (per mangimi, sementi, antiparassitari, fertilizzanti ecc.), di ricoveri macchine ed attrezzi agricoli comprensivi degli spazi interni di servizio (officine, banchine di carico, deposito di carburanti ecc.).

In ogni caso il costruito esistente potrà recuperarsi alla destinazione rurale di servizio.

#### **6. Costruzioni Rurali Destinate all'Allevamento**

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, gli interventi di ristrutturazione nonché di abbattimento e ricostruzione sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici e parametri specificato che la S.A.U. può essere utilizzata per l'applicazione di un solo indice:

- Stalle per bovini, equini e ovi-caprini:  $U_f = 100$  mq/ha di S.A.U.;
- Ricoveri per allevamenti cunicoli: stabulazione per riproduttori,  $U_f = 150$  mq/ha di S.A.U.; stabulazione per ingrasso,  $U_f = 75$  mq/ha di S.A.U.; per gli allevamenti a



ciclo chiuso (riproduttori e ingrasso) andranno applicati separatamente gli indici precedenti: la S.A.U. utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo con l'altro indice;

– Ricoveri per allevamenti avicoli: stabulazione a terra di ovaiole, polli da carne e pulcini,  $U_f = 65$  mq/ha di S.A.U.; stabulazione in batteria,  $U_f =$  andrà applicato l'indice precedente diviso per il numero corrispondente ai piani di allevamento delle gabbie.

– Ricoveri per suini (porcilaie): per suini riproduttori,  $U_f = 150$  mq/ha di S.A.U.; per suini all'ingrasso,  $U_f = 60$  mq/ha di S.A.U.; per gli allevamenti a ciclo chiuso con porcilaie per riproduttori e per l'ingrasso andranno applicati separatamente gli indici precedenti; la S.A.U. utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo con l'altro indice.

Laboratori di smielatura e locali accessori SuL ammissibile massimo mq. 300 per azienda.

## 7. Cessazione dell'attività agricola

Qualora sia o venga a cessare l'attività agricola i fabbricati potranno essere destinati ai seguenti usi:

- residenza
- residenza collettiva
- commercio vicinato
- pubblici esercizi
- attività terziarie e direzionali
- artigianato di servizio alla persona
- artigianato di servizio generico
- attrezzature pubbliche
- attrezzature private
- turismo rurale.

Gli interventi di cambio destinazione d'uso che comportano opere di ristrutturazione edilizia, dovranno acquisire il parere preventivo della commissione per la qualità architettonica e del paesaggio, e saranno assoggettati agli oneri concessori, fissati dalla legislazione o dalle norme vigenti, per ogni specifica funzione.

### Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizioni
- Ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti in misura massima di mq. 150 di SuL.

Gli interventi devono mantenere il volume totale preesistente ( Vt ).

### 8. Superamento degli Indici

Qualora gli indici e i parametri dimensionali esposti precedentemente non risultino sufficienti per i fabbisogni insorgenti, a causa ed a ragione degli indirizzi produttivi prescelti per la riconversione e la modificazione dell'azienda agricola, potranno comunque autorizzarsi ulteriori fabbricati necessari, in seguito alla presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale e Interaziendale redatto conformemente alla L.R. n.18/1977 e da approvarsi con le specifiche procedure per esso previste.

Qualora sia esistente l'attività agricola principale, è consentito, per i fabbricati non utilizzati o parzialmente utilizzati, il recupero per usi non agricoli quali:

- a) residenza civile solo per locazione;
- b) turismo rurale;
- c) esercizi commerciali di vicinato per produzione e vendita prodotti agricoli;
- d) attività artigianali ( quali: carrozzeria, elettrauto, meccanico, fabbro, falegname) purché dotate di servizi e adeguate rispetto ad ogni possibile fonte di inquinamento, previo parere ARPA e AUSL competenti;
- e) ristoranti previo parere ARPA e AUSL competenti;
- f) locali per spettacolo e discoteche previo parere ARPA e AUSL competenti;
- g) palestre e attività sportive in genere previo parere ARPA e AUSL competenti;
- h) attrezzature private
- i) locali o attività di allevamento e pensionamento di animali domestici.

Il cambio di destinazione d'uso deve essere preventivamente autorizzato dal Comune e sarà assoggettato agli oneri concessori, fissati dalla legislazione o da norme vigenti, per ogni specifica funzione.

Gli interventi devono mantenere il volume totale preesistente ( Vt ).

### 9. Fabbricati esistenti svincolati dall'uso agricolo

Per i fabbricati esistenti accatastati, alla data di adozione del PSC, come civili (risultante da adeguata certificazione catastale o da altro documento probante), sono consentiti interventi di ampliamento della superficie residenziale esistente fino ad un massimo complessivo di mq. 150 di SuL e interventi di nuova costruzione per la realizzazione di pertinenze con le modalità e nella misura indicata dal punto 1. Parte II delle presenti norme "**Superficie delle pertinenze (Sp)**" fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati come indicato in precedenza.

## **Art. 66 Ambito a vocazione produttiva agricola**

1. Le zone agricole sono destinate alle attività connesse alla conduzione dei fondi. In esse l'edificabilità è regolata in riferimento alle specifiche destinazioni d'uso o categorie di funzioni insediabili nonché ai seguenti indici:

### **2. Disposizioni generali**

Per i fabbricati esistenti all'interno degli ambi individuati, se non specificatamente classificati o indicati come patrimonio storico, sono consentite le seguenti modalità di intervento:

#### Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizioni
- Ampliamenti
- Nuova costruzione

#### Usi ammessi:

- residenza in funzione delle attività agricole
- attività agricole
- attività di agriturismo
- attività agricole specializzate
- attività di allevamento specializzate

#### Distanza strada – Ds

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00
- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00
- è consentito l'allineamento su fronti stradali edificati

#### Distanza dai confini - Dc

Pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 5,00.

#### Distanza dagli edifici - De

Pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 10,00

### **3. Costruzioni Rurali ad Uso Abitazione**

L'edificazione relativa alle nuove costruzioni, agli ampliamenti e agli interventi di ristrutturazione nonché di abbattimento e ricostruzione non dovrà superare i seguenti indici:

- superficie utile lorda (SuL) = 150 mq. per ogni nucleo familiare con almeno una unità lavorativa impiegata nell'azienda, sommata a 20 mq. di Su per ogni componente il nucleo familiare eccedente le quattro unità. Per i nuclei diversi da quello del

conduttore, ma conviventi, è richiesta almeno una unità lavorativa a tempo pieno. Non può essere comunque superata la Su residenziale di 400 mq. da realizzarsi in un unico edificio;

– superficie per fabbricati di servizio alla residenza con le modalità e nella misura indicata dal punto 1 Parte II delle presenti norme "Superficie delle pertinenze (Sp)".

La costruzione di nuove abitazioni, nel caso di aziende totalmente sprovviste di fabbricati residenziali, è consentita solamente nel caso in cui le stesse siano dotate di una superficie utilizzata minima di 3 ha per le aziende esistenti alla data di adozione delle presenti norme, oppure di 5 ha per le aziende formatisi successivamente.

#### **4. Costruzioni Rurali di Servizio**

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti nonché gli interventi di abbattimento e ricostruzione sono consentiti nel rispetto dell'Uf max = 55 mq/ha di S.A.U. per la realizzazione di fienili, depositi di prodotti agricoli (cereali, ortofruttili, insilati ecc.), di magazzini (per mangimi, sementi, antiparassitari, fertilizzanti ecc.), di ricoveri macchine ed attrezzi agricoli comprensivi degli spazi interni di servizio (officine, banchine di carico, deposito di carburanti ecc.).

In ogni caso il costruito esistente potrà recuperarsi alla destinazione rurale di servizio.

#### **5. Costruzioni Rurali Destinate all'Allevamento**

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, gli interventi di ristrutturazione nonché di abbattimento e ricostruzione sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici e parametri specificato che la S.A.U. può essere utilizzata per l'applicazione di un solo indice:

- Stalle per bovini, equini e ovi-caprini: Uf = 100 mq/ha di S.A.U.;
- Ricoveri per allevamenti cunicoli: stabulazione per riproduttori, Uf = 150 mq/ha di S.A.U.; stabulazione per ingrasso, Uf = 75 mq/ha di S.A.U.; per gli allevamenti a ciclo chiuso (riproduttori e ingrasso) andranno applicati separatamente gli indici precedenti: la S.A.U. utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo con l'altro indice;
- Ricoveri per allevamenti avicoli: stabulazione a terra di ovaiole, polli da carne e pulcini, Uf = 65 mq/ha di S.A.U.; stabulazione in batteria, Uf = andrà applicato l'indice precedente diviso per il numero corrispondente ai piani di allevamento delle gabbie.
- Ricoveri per suini (porcilaie): per suini riproduttori, Uf = 150 mq/ha di S.A.U.; per suini all'ingrasso, Uf = 60 mq/ha di S.A.U.; per gli allevamenti a ciclo chiuso con porcilaie per riproduttori e per l'ingrasso andranno applicati separatamente gli indici precedenti; la S.A.U. utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo con l'altro indice.

Laboratori di smielatura e locali accessori SuL ammissibile massimo mq. 300 per azienda.

## 6. Costruzioni Rurali Specializzate

Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti, gli interventi di ristrutturazione nonché di abbattimento e ricostruzione è consentito lo sfruttamento dei seguenti indici specificato che la S.A.U. può essere utilizzata per l'applicazione di un solo indice:

- edifici per la produzione, lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotti agricoli, ortofrutticoli, produzione miele:  $U_f = 30$  mq/ha di Superficie Agricola Utilizzata della coltura specializzata;
- cantine:  $U_f = 50$  mq/ha per il primo ha di vigneto con impianto specializzato più 25 mq per ogni ha successivo al primo;
- caseifici:  $U_f = 10$  mq/ha di S.A.U. riferita alle colture destinate esclusivamente all'alimentazione del bestiame.
- serre, vivai e/o locali per la produzione intensiva e specializzata di prodotti agricoli: la realizzazione degli interventi è condizionata alla presentazione di un piano aziendale che definisca le produzioni, le superfici di attività e coperte necessarie per lo sviluppo delle attività. Il piano aziendale sarà approvato dalla Giunta comunale.

## 7. Cessazione dell'attività agricola

Qualora sia o venga a cessare l'attività agricola i fabbricati potranno essere destinati ai seguenti usi:

- residenza
- residenza collettiva
- commercio vicinato
- pubblici esercizi
- attività terziarie e direzionali
- artigianato di servizio alla persona
- artigianato di servizio generico
- attrezzature pubbliche
- attrezzature private
- turismo rurale.

Il cambio di destinazione d'uso deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione comunale e sarà assoggettato agli oneri concessori, fissati dalla legislazione o da norme vigenti, per ogni specifica funzione.

### Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria

- Ristrutturazione edilizia
- Demolizioni
- Ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti in misura massima di mq. 150 di SuL. e di pertinenze con le modalità e nella misura indicata al punto 1. Parte II delle presenti norme "Superficie delle pertinenze (Sp)".

Gli interventi devono mantenere il volume totale preesistente ( Vt ).

#### 8. Superamento degli Indici

Qualora gli indici e i parametri dimensionali esposti precedentemente non risultino sufficienti per i fabbisogni insorgenti, a causa ed a ragione degli indirizzi produttivi prescelti per la riconversione e la modificazione dell'azienda agricola, potranno comunque autorizzarsi ulteriori fabbricati necessari, in seguito alla presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale e Interaziendale redatto conformemente alla L.R. n.18/1977 e da approvarsi con le specifiche procedure per esso previste.

Qualora sia esistente l'attività agricola principale, è consentito, per i fabbricati non utilizzati o parzialmente utilizzati, il recupero per usi non agricoli quali:

- residenza civile solo per locazione;
  - turismo rurale;
  - esercizi commerciali di vicinato per produzione e vendita prodotti agricoli;
  - attività artigianali ( quali: carrozzeria, elettrauto, meccanico, fabbro, falegname)
- purché dotate di servizi e adeguate rispetto ad ogni possibile fonte di inquinamento, previo parere ARPA e AUSL competenti;
- ristoranti previo parere ARPA e AUSL competenti;
  - locali per spettacolo e discoteche previo parere ARPA e AUSL competenti;
  - palestre e attività sportive in genere previo parere ARPA e AUSL competenti;
  - attrezzature private
  - locali o attività di allevamento e pensionamento di animali domestici.

Il cambio di destinazione d'uso deve essere preventivamente autorizzato dal Comune e sarà assoggettato agli oneri concessori, fissati dalla legislazione o da norme vigenti, per ogni specifica funzione.

Gli interventi devono mantenere il volume totale preesistente ( Vt ).

#### 9. Fabbricati esistenti svincolati dall'uso agricolo

Per i fabbricati esistenti accatastati, alla data di adozione del PSC, come civili (risultante da adeguata certificazione catastale o da altro documento probante), sono consentiti interventi di ampliamento della superficie residenziale esistente fino ad un massimo complessivo di mq. 150 di SuL e interventi di nuova costruzione per la

realizzazione di pertinenze con le modalità e nella misura indicata al punto 1. Parte II delle presenti norme **“Superficie delle pertinenze (Sp)”** fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati come indicato in precedenza.

#### **Art. 67 Ambito periurbano a campagna parco**

1. Negli ambiti agricoli periurbani, la pianificazione persegue prioritariamente il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, nonché la promozione di attività integrative del reddito agrario dirette:

- a) a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero;
- b) a contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazione ecologiche, di cui all'art. A-25 della L.R. 20/00, e di servizi ambientali.

2. Gli interventi di cui alle lettere a) e b) del comma 1 sono disciplinati, di norma, dal RUE ed attuati attraverso intervento diretto. Il POC può prevedere la realizzazione dei medesimi interventi, anche attraverso la stipula di accordi con i privati interessati, a norma dell'art. 18, qualora assumano rilevante interesse per la comunità locale.

3. Per i fabbricati agricoli esistenti in tali ambiti, se non specificatamente classificati o indicati come patrimonio storico, sono consentite le seguenti modalità di intervento:

Interventi ammessi:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizione
- Ampliamenti ( nei limiti del **50%** della superficie utile lorda esistente ( SuL )

di ogni singola funzione.

#### **Usi ammessi**

- a) residenza in funzione delle attività agricole
- b) attività agricole
- c) attività di agriturismo
- d) attività agricole specializzate

#### **Distanza strada – Ds**

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00
- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00
- è consentito l'allineamento su fronti stradali edificati

#### **Distanza dai confini - Dc**

Pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 5,00.

**Distanza dagli edifici - De**

Pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 10,00

4. Qualora sia esistente l'attività agricola principale è consentito, per i fabbricati esistenti non utilizzati o parzialmente utilizzati, il recupero per usi non agricoli quali:

- a) residenza civile solo per locazione;
- b) turismo rurale;
- c) esercizi commerciali di vicinato per produzione e vendita prodotti agricoli;
- d) ristoranti previo parere ARPA e AUSL competenti;
  - e) locali per spettacolo e discoteche previo parere ARPA e AUSL competenti;
  - f) palestre e attività sportive in genere previo parere ARPA e AUSL competenti;
  - g) attrezzature private;
  - h) locali o attività di allevamento e pensionamento di animali domestici.

Il cambio di destinazione d'uso deve essere preventivamente autorizzato dal Comune e sarà assoggettato agli oneri concessori, fissati dalla legislazione o da norme vigenti, per ogni specifica funzione.

Gli interventi devono mantenere il volume totale preesistente ( Vt ).

5. Qualora sia o venga a cessare l'attività agricola i fabbricati potranno essere destinati ai seguenti usi:

- a. residenza;
- b. residenza collettiva;
- c. commercio vicinato;
- d. pubblici esercizi;
- e. attività terziarie e direzionali;
- f. artigianato di servizio alla persona;
- g. attrezzature pubbliche;
- h. attrezzature private;
- i. attrezzature amministrative e sedi istituzionali;
- j. turismo rurale.

Il cambio di destinazione d'uso deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione comunale e sarà assoggettato agli oneri concessori, fissati dalla legislazione o da norme vigenti, per ogni specifica funzione.

Gli interventi devono mantenere il volume totale preesistente ( Vt ).

I fabbricati possono essere assoggettati ai seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizione



- 
- Ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti in misura massima di mq. 150 di SuL.
  - Cambi destinazione d'uso ( per gli usi indicati in precedenza)
6. Per i fabbricati esistenti, principali e/o di servizio e sulle aree di pertinenza accatastati, alla data di adozione del PSC, come civili non funzionali all'attività agricola, sono consentiti, oltre a quanto indicato al precedente comma 5, interventi per residenza civile una-tantum massimo di mq. 150 di SuL da realizzare in ampliamento o sulle aree di pertinenza già accatastate come civili, purché questi siano destinati per le esigenze del nucleo familiare. L'edificazione sarà assoggettata ad atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, con il quale sono definite le destinazioni e i vincoli d'uso. Le distanze sono quelle di cui al precedente punto 3.

## **TITOLO 7    SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

### **Art. 68    Subsistema delle infrastrutture tecnologiche**

1. Il RUE individua e rappresenta gli impianti e le reti tecnologiche. L'esecuzione e la gestione è affidata all'Amministrazione comunale o ai soggetti indicati dalla legislazione vigente. Le opere sono attuate mediante progetti esecutivi dei lavori da approvarsi da parte degli organi istituzionali competenti. I limiti e i vincoli di edificabilità sono indicati nel PSC –Titolo 8 “ Sistema dei vincoli territoriali”.

### **Art. 69    Isola ecologica**

1. Il RUE individua l'area da destinare alla riorganizzazione e potenziamento del sistema di raccolta dei rifiuti comunali. Gli interventi saranno realizzati e/o gestiti dall'Amministrazione comunale o dai soggetti indicati dalla legislazione vigente per le opere pubbliche. L'attuazione dovrà avvenire mediante progetto esecutivo dei lavori da redigersi e approvarsi nelle forme fissate dalla legislazione per le opere pubbliche. Gli interventi sono condizionati al parere preventivo obbligatorio dell'AUSL e ARPA competenti per territorio.

### **Art. 70    Impianti fissi per la telefonia mobile**

1. In caso di modificazione delle potenzialità degli impianti e, comunque in aree interessate dagli effetti di inquinamento elettromagnetico, dovranno essere effettuate campagne di monitoraggio in accordo con AUSL e ARPA competenti per il territorio.

### **Art. 71    Subsistema delle attrezzature e degli spazi per servizi collettivi**

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:

- istruzione;
- assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- attività culturali, associative e politiche;
- culto;
- spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;

- impianti sportivi specializzati;
- parcheggi.

## **Art. 72 Istruzione**

1. Rappresentano le aree e gli immobili destinati all'istruzione pubblica e/o privata. Tali aree sono attuate rispettando le seguenti modalità di intervento:

### **2. Interventi ammessi**

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) ristrutturazione edilizia
- c) cambio di destinazione d'uso
- d) demolizione
- e) ampliamento
- f) nuova costruzione

3. **Superficie fondiaria ( Sf )** = quella esistente classificata dal RUE

4. **Superficie drenante (Sd)** = min. **40%** della Superficie fondiaria **(Sf)**

5. **Parcheggi** = min. mq. **10** ogni 25 mq. di SuL di fabbricato

6. **Utilizzazione fondiaria ( Uf )** = **0,60** mq/mq **SuL/Sf**

7. **Area a verde per attività ricreative**= min. **20%** della Superficie fondiaria **(Sf)**

8. **Piantumazione** = min. 2 alberi ogni 100 mq di Superficie drenante

### **9. Servizi primari**

Il progetto deve verificare l'esistenza e la conformità di tutti i servizi primari nel fabbricato o nell'area di intervento. Deve anche prevedere le modalità di esecuzione qualora, questi, siano in parte o in tutto mancanti. Deve essere, altresì, predisposto il sistema dettagliato degli scarichi fognari con l'elaborazione di un piano di simulazione degli effetti in caso di eventi eccezionali.

10. **Modalità di intervento** = Gli interventi sui fabbricati e sulle aree classificate sono di norma attuate dagli enti pubblici. Possono essere, inoltre, attuati anche dai soggetti, pubblici e/o privati, previsti dalla legge per la realizzazione e la gestione delle opere e

dei servizi pubblici. L'attuazione dovrà avvenire nei modi e nelle forme stabiliti dalla legislazione al momento vigente.

#### 11. **Distanza strada – Ds**

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00
- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00
- è consentito l'allineamento su fronti stradali edificati

#### 12. **Distanza dai confini - Dc**

Pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 5,00.

#### 13. **Distanza dagli edifici - De**

Pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 10,00

### **Art. 73 Assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari**

1. Rappresentano le aree e gli immobili destinati all'assistenza, ai servizi sanitari e sociali in genere. E' ammesso ogni tipo di intervento diretto o di servizio che sia funzionale alle attività prima indicate. Tali aree sono attuate rispettando le seguenti modalità di intervento:

#### 2. **Interventi ammessi**

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) ristrutturazione edilizia
- c) cambio di destinazione d'uso
- d) demolizione
- e) ampliamento
- f) nuova costruzione

3. **Superficie fondiaria ( Sf )** = quella esistente classificata dal RUE

4. **Superficie drenante (Sd)** = min. **40%** della Superficie fondiaria **(Sf)**

5. **Parcheeggi** = **40%** della **SuL**

6. **Utilizzazione fondiaria ( Uf )** = **0,50** mq/mq **SuL/Sf**

7. **Area a verde privato** = min. **20%** della Superficie fondiaria **(Sf)**

8. **Piantumazione** = min. 1 albero ogni 100 mq di Superficie drenante

#### 9. **Servizi primari**

Il progetto deve verificare l'esistenza e la conformità di tutti i servizi primari nel fabbricato e/o nell'area di intervento. Deve anche prevedere le modalità di esecuzione qualora, questi, siano in parte o in tutto mancanti. Deve essere, altresì, predisposto il sistema dettagliato degli scarichi fognari con l'elaborazione di un piano di simulazione degli effetti in caso di eventi eccezionali.

#### 10. **Modalità di intervento**

Gli interventi sui fabbricati e/o sulle aree classificate possono essere attuati da soggetti pubblici e privati e nelle forme previste dalla legislazione vigente in merito alla realizzazione e alla gestione delle opere e dei servizi pubblici.

#### 11. **Distanza strada – Ds**

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00
- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00
- è consentito l'allineamento su fronti stradali edificati

#### 12. **Distanza dai confini - Dc**

Pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 5,00.

#### 13. **Distanza dagli edifici - De**

Pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 10,00

### **Art. 74 Pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile**

1. Rappresentano le aree e gli immobili destinati alle attività della pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile. E' ammesso ogni tipo di intervento diretto o di servizio che sia funzionale alle attività prima indicate. Tali aree sono attuate rispettando le seguenti modalità di intervento:

#### 2. **Interventi ammessi**

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) ristrutturazione edilizia
- c) cambio di destinazione d'uso
- d) demolizione
- e) ampliamento
- f) nuova costruzione

3. **Superficie fondiaria ( Sf )** = quella esistente classificata dal RUE

4. **Parcheggi** = **40%** della **SuL**

5. **Utilizzazione fondiaria ( Uf )** = **0,60** mq/mq **SuL/Sf**

6. **Superficie drenante (Sd)** = min. **20%** della Superficie fondiaria (**Sf**)

#### 7. **Servizi primari**

Il progetto deve verificare l'esistenza e la conformità di tutti i servizi primari nel fabbricato o nell'area di intervento. Deve anche prevedere le modalità di esecuzione qualora, questi, siano in parte o in tutto mancanti. Deve essere, altresì, predisposto il sistema dettagliato degli scarichi fognari con l'elaborazione di un piano di simulazione degli effetti in caso di eventi eccezionali.

#### 8. **Modalità di intervento**

Gli interventi sui fabbricati e sulle aree classificate possono essere attuati da soggetti pubblici e privati e nelle forme previste dalla legislazione vigente in merito alla realizzazione e alla gestione delle opere e dei servizi pubblici.

#### 9. **Distanza strada – Ds**

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00
- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00
- è consentito l'allineamento su fronti stradali edificati

#### 10. **Distanza dai confini - Dc**

Pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 5,00.

#### 11. **Distanza dagli edifici - De**

Pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 10,00

### **Art. 75 Attività culturali, associative e politiche**

1. Rappresentano le aree e gli immobili destinati alle attività culturali, associative e politiche. E' ammesso ogni tipo di intervento diretto o di servizio che sia funzionale alle attività prima indicate. Tali aree sono attuate rispettando le seguenti modalità di intervento:

## 2. **Interventi ammessi**

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) ristrutturazione edilizia
- c) cambio di destinazione d'uso
- d) demolizione
- e) ampliamento
- f) nuova costruzione

3. **Superficie fondiaria ( Sf )** = quella esistente classificata dal RUE

4. **Parcheggi** = **40%** della **SuL** ( nel caso di nuovo intervento )

5. **Utilizzazione fondiaria ( Uf )** = **0,60** mq/mq **SuL/Sf**

6. **Superficie drenante (Sd)** = min. **20%** della Superficie fondiaria (**Sf**)

## 7. **Servizi primari**

Il progetto deve verificare l'esistenza e la conformità di tutti i servizi primari nel fabbricato o nell'area di intervento. Deve anche prevedere le modalità di esecuzione qualora, questi, siano in parte o in tutto mancanti. Deve essere, altresì, predisposto il sistema dettagliato degli scarichi fognari con l'elaborazione di un piano di simulazione degli effetti in caso di eventi eccezionali.

## 8. **Modalità di intervento**

Gli interventi sui fabbricati e sulle aree classificate possono essere attuati da soggetti pubblici e privati e nelle forme previste dalla legislazione vigente in merito alla realizzazione e alla gestione delle opere e dei servizi pubblici.

## 9. **Distanza strada – Ds**

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00
- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00
- è consentito l'allineamento su fronti stradali edificati

## 10. **Distanza dai confini - Dc**

Pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 5,00.

## 11. Distanza dagli edifici - De

Pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 10,00

## Art. 76 Culto

1. Rappresentano le aree e gli immobili destinati alle attività per il culto. E' ammesso ogni tipo di intervento diretto o di servizio che sia funzionale alle attività prima indicate. Tali aree sono attuate rispettando le seguenti modalità di intervento:

### 2. Interventi ammessi

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) ristrutturazione edilizia
- c) cambio di destinazione d'uso
- d) demolizione
- e) ampliamento
- f) nuova costruzione

3. **Superficie fondiaria ( Sf )** = quella esistente classificata dal RUE

4. **Parcheggi** = **40%** della **SuL** ( nel caso di nuovo intervento )

5. **Utilizzazione fondiaria ( Uf )** = **0,60** mq/mq **SuL/Sf**

6. **Superficie drenante (Sd)** = min. **20%** della Superficie fondiaria (**Sf**)

### 7. Servizi primari

Il progetto deve verificare l'esistenza e la conformità di tutti i servizi primari nel fabbricato o nell'area di intervento. Deve anche prevedere le modalità di esecuzione qualora, questi, siano in parte o in tutto mancanti. Deve essere, altresì, predisposto il sistema dettagliato degli scarichi fognari con l'elaborazione di un piano di simulazione degli effetti in caso di eventi eccezionali.

### 8. Modalità di intervento

Gli interventi sui fabbricati e sulle aree classificate possono essere attuati da soggetti pubblici e privati e nelle forme previste dalla legislazione vigente in merito alla realizzazione e alla gestione delle opere e dei servizi pubblici.

### 9. Distanza strada – Ds

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00



- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00
- è consentito l'allineamento su fronti stradali edificati

#### 10. **Distanza dai confini - Dc**

Pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 5,00.

#### 11. **Distanza dagli edifici - De**

Pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 10,00

#### 12. **Usi ammessi -**

Sono consentite tutte le attività, in qualunque forma attuate e gestite, connesse all'attività di culto. A tale riguarda si indicano: culto, istruzione e formazione, associazione, assistenza e cultura, sportivo, spettacolo e ricreativo, etc. Qualora gli immobili individuati dal RUE vengano ceduti o dimessi e pertanto non più utilizzati per attività di culto, questi possono essere recuperati e utilizzati per attività residenziali, sociali e culturali. Le chiese non più adibite ad uso religioso, possono essere destinate solo ad usi di interesse sociale e culturale. Gli interventi e il cambio di destinazione d'uso devono essere preventivamente autorizzati dal Comune e saranno assoggettati agli oneri concessori, fissati dalla legislazione o da norme vigenti, per ogni specifica funzione.

Gli interventi ammessi sono:

- a) ristrutturazione edilizia;
- b) cambio di destinazione d'uso;
- c) demolizione.

### **Art. 77 Spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive**

1. Rappresentano le aree e gli immobili destinati alle attività per il tempo libero e sportive a carattere sociale realizzate e gestite da soggetti pubblici e/o privati. E' ammesso ogni tipo di intervento diretto o di servizio che sia funzionale alle attività prima indicate. Tali aree sono attuate rispettando le seguenti modalità di intervento:

#### 2. **Interventi ammessi**

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) ristrutturazione edilizia
- c) cambio di destinazione d'uso
- d) demolizione
- e) ampliamento

f) nuova costruzione

3. **Superficie fondiaria ( Sf )** = quella esistente classificata dal RUE

4. **Parcheggi** = **10%** della **Sf**

5. **Utilizzazione fondiaria ( Uf )** = **0,40** mq/mq **SuL/Sf** ( solo per i fabbricati e/o gli impianti sportivi coperti)

6. **Superficie drenante (Sd)** = min. **20%** della Superficie fondiaria (**Sf**)

#### 7. **Servizi primari**

Il progetto deve verificare l'esistenza e la conformità di tutti i servizi primari nel fabbricato o nell'area di intervento. Deve anche prevedere le modalità di esecuzione qualora, questi, siano in parte o in tutto mancanti. Deve essere, altresì, predisposto il sistema dettagliato degli scarichi fognari con l'elaborazione di un piano di simulazione degli effetti in caso di eventi eccezionali.

#### 8. **Modalità di intervento**

Gli interventi sui fabbricati e sulle aree classificate possono essere attuati da soggetti pubblici e/o privati e nelle forme previste dalla legislazione vigente in merito alla realizzazione e alla gestione delle opere e dei servizi pubblici.

9. **Distanza strada – Ds** ( per i fabbricati)

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00
- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00
- è consentito l'allineamento su fronti stradali edificati

10. **Distanza dai confini - Dc** ( per i fabbricati )

Pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 5,00.

11. **Distanza dagli edifici - De** ( per i fabbricati )

Pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 10,00

**Art. 78 Impianti sportivi specializzati**

1. Rappresentano le aree e gli immobili destinati alle attività sportive anche a livello agonistico. E' ammesso ogni tipo di intervento, impianto, attrezzatura, fabbricati principali o di servizio, che siano funzionali alle attività prima indicate.

Le opere da realizzare saranno, per natura e consistenza, in ragione delle necessità riconosciute ed esplicitate nell'atto di Giunta comunale con il quale sarà approvato il progetto preliminare dei lavori. La Giunta comunale, con l'atto di approvazione prima indicato, dovrà definire le caratteristiche e le modalità di intervento, le funzioni e le attività ammissibili anche in relazione alla possibile realizzazione di centri integrati polifunzionali con inserimento di attività terziarie e commerciali sia d'uso pubblico che privato. Nel caso di centro integrato il progetto preliminare dei lavori dovrà essere approvato dal Consiglio comunale e saranno applicate le procedure previste dall'art. 9, comma 5, del DPR 8 giugno 2001, n. 327 e s.m.i.. Gli interventi previsti possono essere attuati da soggetti pubblici e/o privati e nelle forme previste dalla legislazione vigente relativamente alla realizzazione e alla gestione delle opere e dei servizi pubblici.

**2. Servizi primari**

Il progetto deve verificare l'esistenza e la conformità di tutti i servizi primari nei fabbricati e/o nell'area di intervento. Deve anche prevedere le modalità di esecuzione qualora, questi, siano in parte o in tutto mancanti. Deve essere, altresì, predisposto il sistema dettagliato degli scarichi fognari con l'elaborazione di un piano di simulazione degli effetti in caso di eventi eccezionali.

**3. Parcheggi = 10% della Sf****4. Distanza strada – Ds** ( per i fabbricati )

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00
- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00
- è consentito l'allineamento su fronti stradali edificati

**5. Distanza dai confini - Dc** ( per i fabbricati )

Pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 5,00.

**6. Distanza dagli edifici - De** ( per i fabbricati )

Pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 10,00

**Art. 79 Parcheggi**

1. Rappresentano le aree e gli immobili destinati a parcheggio pubblico. E' ammesso ogni tipo di intervento, impianto, attrezzatura, fabbricati principali o di servizio, che siano funzionali all'attività prima indicata.

2. Le opere da realizzare saranno, per natura e consistenza, in ragione delle necessità riconosciute ed esplicitate nell'atto di Giunta comunale con il quale sarà approvato il progetto preliminare dei lavori. Gli interventi approvati possono essere attuati da soggetti pubblici e/o privati e nelle forme previste dalla legislazione vigente in merito alla realizzazione e alla gestione delle opere e dei servizi pubblici.

**3. Servizi primari**

Il progetto deve verificare l'esistenza e la conformità di tutti i servizi primari nei fabbricati e/o nell'area di intervento. Deve anche prevedere le modalità di esecuzione qualora, questi, siano in parte o in tutto mancanti. Deve essere, altresì, predisposto il sistema dettagliato degli scarichi fognari con l'elaborazione di un piano di simulazione degli effetti in caso di eventi eccezionali.

**4. Distanza strada – Ds** ( per i fabbricati )

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00
- 7,50 m per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00
- è consentito l'allineamento su fronti stradali edificati

**5. Distanza dai confini - Dc** ( per i fabbricati )

Pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 5,00.

**6. Distanza dagli edifici - De** ( per i fabbricati )

Pari alla metà di **Hm** dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 10,00

## ***PARTE II***

# ***DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI E DEI PARAMETRI EDILIZI***

## **PARTE II - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI E DEI PARAMETRI EDILIZI**

### **1. Parametri**

#### **Superficie territoriale (St)**

E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi urbanistici preventivi, comprensiva della superficie fondiaria e della superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **Superficie fondiaria (Sf)**

E' la superficie delle aree a destinazione omogenea di zona al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per le aree di intervento edilizio diretto la Sf è quella esistente alla data di adozione degli strumenti di pianificazione ( PSC ). Le dimensioni in termini di superficie e di perimetro sono quelle misurate sul terreno.

#### **Superficie utile lorda ( SuL)**

E' costituita dalla somma delle superfici utile lorda ( compreso di muratura perimetrale ed interna ) di tutti i piani fuori ed entro terra ( compresi i vani scala ) aventi caratteristiche di agibilità o abitabilità, al netto della superficie delle pertinenze. ( **Sp** )

#### **Superficie delle pertinenze (Sp)**

a) Nel caso di edifici residenziali o adibiti ad attività terziarie o turistiche è costituita dalla superficie lorda di:

- cantine interrato, seminterrate ed, al piano terra, lavanderia, wc., legnaia, deposito cicli, locale gioco-bimbi, locali di sgombero, archivi e relativi collegamenti orizzontali e verticali purchè di altezza interna media netta non superiore a mt.2,50;
- autorimesse interrato, seminterrate o al piano terra, nella misura non superiore al 33% della superficie utile lorda, purchè di altezza interna media netta non superiore a mt.2,50. Nel caso di autorimesse con superfici e altezze superiori a quelle indicate, dovrà essere presentato un atto unilaterale d'obbligo ( registrato e trascritto ) di vincolo pertinenziale;
- servizi tecnici del fabbricato (locali macchine ascensori, centrale termica, di condizionamento, ecc.)
- cabine elettriche di trasformazione, impianti di depurazione, locali per lo smaltimento dei rifiuti;
- porticati di uso pubblico e di uso condominiale;
- porticati di uso privato, logge coperte e balconi nella misura non superiore al 25% della Superficie utile;
- terrazze scoperte e coperture piane praticabili.
- sottotetti pertinenziali o parti di essi purchè di altezza interna media netta non superiore a mt.2,00. Per altezza media interna si intende la media delle altezze di ogni falda misurata tra colmo e gronda.

In ogni caso la superficie adibita alle pertinenze (SP), *con esclusione delle autorimesse , dei porticati di uso privato, dei balconi e terrazzi scoperti, dei sottotetti pertinenziali dei locali macchine ascensori*, non potrà superare la Superficie utile lorda (SuL) dell'intervento. Superfici eccedenti la quantità indicata devono considerarsi SuL.

b) Nel caso di edifici a destinazione produttiva, agricola o a servizi è costituita da:

- cabine elettriche di trasformazione, impianti di depurazione, locali per lo smaltimento rifiuti;

- servizi tecnici del fabbricato (locali macchine ascensori, centrale termica, di condizionamento, ecc.);
- pensiline a sbalzo nella misura non superiore al 10% della Superficie utile Lorda. Superfici eccedenti la percentuale indicata, devono considerarsi SuL.

### **Superficie coperta (Sco)**

E' l'area corrispondente alla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie, le logge, i balconi chiusi, i bow-windows le verande.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- balconi, cornicioni, gronde, scale aperte, elementi decorativi) che abbiano sporgenza non superiore a mt. 1,50
- le pensiline di ingresso se non superano gli 8 mq. di superficie;
- le parti dell'edificio completamente sotterranee, le autorimesse interrato per almeno 3/4 della loro altezza lorda, purchè interamente coperte da uno strato di almeno 30 cm. di terra coltivabile a prato ed inserite adeguatamente nella sistemazione delle aree libere;
- le piscine e le vasche all'aperto;
- le aie, le concimaie e le serre di coltura in zona rurale purchè di carattere precario e temporaneo;
- i piani caricatori in zona industriale o artigianale;
- i serragli aperti ed i ricoveri chiusi per cani, fino ad un massimo, rispettivamente, di 15,00 mq e di 6,00 mq;
- i palloni pressostatici montati stagionalmente su impianti sportivi;
- gli arredi ed impianti fissi da giardino;
- i gazebo

### **Posizione del piano rispetto al terreno:**

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno circostante (fuori terra, seminterrato, interrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno circostante (così come risulta modificato in seguito alle opere di sistemazione), misurata sulla linea di stacco dell'edificio. In caso di terreni con pendenza uniforme o con pendenze variabili lungo il perimetro dell'edificio si assumono rispettivamente la quota media o la media tra le medie. Nel caso di edifici le cui pareti perimetrali risultino separate dal terreno mediante muri di sostegno con interposta intercapedine (scannafosso) di larghezza inferiore all'altezza dell'intercapedine, si considera linea di stacco dell'edificio il limite superiore della intercapedine (bocca dello scannafosso).

#### **Piano fuori terra:**

Si definiscono piani fuori terra tutti i piani dell'edificio salvo i piani interrati o seminterrati, come definiti di seguito.

Si definisce primo piano fuori terra di un edificio quello posto a quota più bassa fra i piani fuori terra.

#### **Piano seminterrato:**

Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno circostante, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.

#### **Piano interrato:**

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

**Superficie utile abitabile (Sua):**

E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi , misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr).

**Superficie non residenziale (Snr):**

Si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine e soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, autorimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

**Superficie complessiva (Sc):**

E' data da:  $Sc = Sua + 60\% Snr$ .

**Superficie utile utilizzabile (Sn):**

E' costituita, in riferimento alle funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

**Superficie accessoria (Sa):**

Si intende, in riferimento alle funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie, porticati, scale, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Ai sensi dell'articolo 107 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, sono definiti impianti tecnologici gli impianti elettrici, radiotelevisivi ed elettronici , di riscaldamento e climatizzazione, idro-sanitari, gas, sollevamento e protezione antincendio

**Superficie totale (S tot):**

E' data da:  $S\ tot = Sn + 60\% Sa$ .

**Superficie Agricola Utilizzata ( S.A.U. ):**

Si intende la superficie fondiaria depurata delle tare improduttive. Per le norme relative alle zone agricole E, si fa riferimento alla S.A.U. dell'Azienda Agricola, intendendo per superficie i terreni in proprietà sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria.

**Altezza di ciascun fronte del fabbricato (Hf):**

L'altezza di ciascuna fronte di un fabbricato si misura come media delle distanze fra il più alto degli elementi architettonici di cui ai successivi punti 1a e 1b ed il più basso tra gli elementi indicati ai successivi punti 2a, 2b, 2c, 2d.

Gli elementi da considerare sono i seguenti:

- 1a) l'estradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile, ovvero di altezza interna superiore a m 1,20 (se tale soffitto è inclinato ne va calcolata la media ponderata, ottenuta dividendo il volume per la relativa superficie);
- 1b) il bordo superiore della linea di gronda;
- 2a) quota media del terreno allo stato naturale;
- 2b) quota media del terreno modificato a seguito dell'inserimento dell'opera progettata;
- 2c) quota media del marciapiede stradale o del piano stradale a contatto con l'edificio;
- 2d) il piano di calpestio del piano terreno.



**Altezza del fabbricato (H):**

E' data dalla media delle altezze dei vari fronti del fabbricato.

**Altezza massima (Hm):**

E' la massima fra le Hf del fabbricato.

**Altezza utile di piano (Hp):**

E' data dalla differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a falde inclinate il calcolo dell'altezza si effettua come al punto precedente (Hu).

**Distanza dalle strade (Ds):**

Rappresenta la distanza, sul piano orizzontale, tra la superficie coperta dell'edificio e le strade pubbliche misurata dal limite dell'area destinata a strada ( intesa come zona di transito dei veicoli ) escluso i marciapiedi.

**Distanza dai confini ( Dc ):**

Rappresenta la distanza, sul piano orizzontale, tra la superficie coperta dell'edificio e i confini di proprietà, i confini di zona e i limiti delle aree con destinazione pubblica.

**Distanza dagli edifici ( De ):**

Rappresenta la distanza tra le pareti finestrate, parzialmente o totalmente prospicienti, degli edifici anche nel caso di una sola parete finestrata.

**Indice di Utilizzazione territoriale (Ut) =  $SuL/St$** 

La massima superficie utile lorda, espressa in mq., costruibile per ogni mq. o ha. di superficie territoriale.

**Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) =  $SuL/Sf$** 

Rappresenta il rapporto espresso in mq/mq fra la Superficie utile lorda edificabile per metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf)

**Indice di fabbricabilità territoriale (It) =  $Vu/St$** 

Il volume massimo, espresso in mc., costruibile per ogni mq. o ha di superficie territoriale.

**Indice di fabbricabilità fondiaria (If) =  $Vu/Sf$** 

Il volume massimo espresso in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

**Superficie minima di intervento (Sm)**

Rappresenta l'area minima della quale si deve disporre per eseguire un intervento urbanistico preventivo o diretto. Può essere stabilita dalle norme d'ambito o coincidere con la superficie degli ambiti territoriali del PSC. Negli ambiti consolidati rappresenta, sia per le aree edificate quanto per i lotti liberi, la superficie esistente, misurata sul terreno, alla data di adozione del PSC.

**Rapporto di copertura (Rc) =  $Sco/Sf$** 

E' il rapporto fra la superficie coperta (Sco) e la Sf e viene espresso in forma di numero puro o percentuale.

**Superficie drenante (Sd)**

E' la superficie scoperta e filtrante. Tale superficie deve essere piantumata, secondo le indicazioni stabilite dal presente Regolamento, con una densità arborea minima pari a 1 albero ogni 100 mq di Superficie drenante.

**Superficie arborata (Sa)** E' la superficie da destinare all'impianto di alberature d'alto fusto. È espressa in numero puro o rapporto percentuale.

**Volume utile del fabbricato: (Vu) = SuL x Hp**

E' dato dal prodotto della superficie utile lorda del fabbricato ( SuL ) per le rispettive altezze utili di piano ( Hp ).

**Volume totale del fabbricato (Vt) = (SuL x Hp) + (Sp x Hp):**

E' dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili lorde sommate alle superfici delle pertinenze dei singoli piani per le rispettive altezze utili di piano.

**Piano tecnico:**

Nell'edilizia industriale, artigianale e terziaria in genere, è il piano dell'edificio, posto immediatamente al di sotto della copertura, destinato esclusivamente ad accogliere gli impianti tecnologici, e relative reti e canalizzazioni di distribuzione.

**Soppalco:**

Si definisce soppalco una partizione orizzontale interna portante che determina, al di sopra e al di sotto, due spazi fruibili (ossia aventi un'altezza netta interna non inferiore a m. 1,80) e che interessa solo una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) inferiore ad 1/3 della superficie del vano stesso; il soppalco, entro questi limiti, non determina un ulteriore piano.

Una partizione orizzontale interna portante che determina al di sopra e al di sotto due spazi fruibili ed interessa una porzione di vano (o di uno spazio aperto coperto) superiore ad 1/3 della superficie del vano stesso, si considera un solaio e determina quindi un ulteriore piano.

Le partizioni orizzontali interne portanti che non determinino al di sopra e al di sotto due spazi fruibili, nonché le partizioni orizzontali interne non portanti, si considerano attrezzature di arredo interne al vano, oppure infissi orizzontali interni al vano (ad esempio un controsoffitto); in ogni caso non danno luogo ad un ulteriore piano né ad un soppalco.

## **2. Usi ammessi**

**Residenza:** locali destinati ad abitazione.

**Residenza collettiva:** locali destinati all'abitazione di più persone in forma permanente o temporanea

**Commercio di vicinato:** attività di vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari con superficie di vendita non superiore a mq. 150

**Medio-piccola struttura commerciale:** attività di vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari con superficie di vendita compresa tra 150 e 800 mq.

**Medio-grande struttura commerciale:** attività di vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari con superficie di vendita compresa tra 800 e 1.500 mq.

**Grandi strutture commerciali:** attività di vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari con superficie di vendita superiore a mq. 1.500.

**Pubblici esercizi;** attività di impresa per la vendita al pubblico di prodotti in forma di servizi. In queste sono comprese indicativamente le seguenti: bar, ristoranti, edicole, farmacie, tabaccherie ecc.....

**Attività terziarie e direzionali;** attività di impresa per la fornitura al pubblico di servizi integrati. In questi sono comprese indicativamente le seguenti attività: uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, attività alberghiere, sedi di partito o per attività di organizzazione sociale, ecc..

**Attività produttive;** attività artigianali e industriali per la produzione e trasformazione di prodotti. Sono indicativamente comprese: trasformazione prodotti agricoli, prodotti meccanici, magazzini, commercio all'ingrosso, edilizia, ecc...). Le attività devono essere compatibili e integrate rispetto al contesto territoriale e il loro insediamento è consentito esclusivamente se non riguardano attività inquinanti per rumori, odori e scarichi. Ogni attività sarà condizionata al parere positivo preventivo dell'AUSL e ARPA competenti.

**Artigianato di servizio alla persona;** attività artigianali compatibili e complementari alla residenza e funzionali alla stessa. In questo caso si intendono tutte quelle attività artigianali che forniscono un servizio alla persona e alle sue esigenze primarie. A titolo indicativo sono comprese: barbiere, lavanderie, panetterie, pasticcerie, tappezzerie, orafi, sartoria, ecc..... )

**Artigianato di servizio generico;** attività artigianali che forniscono servizi per la persona e per le necessità connesse alla realizzazione, gestione e manutenzione dei servizi e dei beni. Sono comprese a titolo indicativo: officina per manutenzione e/o riparazione autoveicoli, imprese delle costruzioni, idraulici, elettricisti, ecc..... )

**Attrezzature pubbliche;** rappresentano le attività svolte in strutture realizzate dagli enti pubblici o con forme di finanziamento indicate dalla legislazione vigente e gestite dall'ente pubblico o da soggetti privati nelle forme previste dalla legge. Indicativamente sono comprese: attività sportive, ricreative, socio-sanitarie, educative, ecc.....)

**Attrezzature private;** rappresentano le attività di carattere sociale svolte in strutture realizzate e gestite da soggetti privati. Sono indicativamente comprese: attività sportive, ricreative, socio-sanitarie, educative, religiose, ecc.....)

**Attrezzature amministrative e sedi istituzionali;** rappresentano le attività istituzionali svolte dagli enti pubblici per il servizio alla collettività. La realizzazione e gestione dei servizi può essere effettuata dagli enti pubblici o dai soggetti indicati dalla legislazione vigente. Sono indicativamente comprese: funzioni istituzionali del Comune, funzioni di coordinamento e programmazione delle attività pubbliche, funzioni di gestione e controllo delle attività imprenditoriali ed economiche degli enti pubblici.

**Attività turistiche ;** rappresentano le attività per strutture turistiche quali: campeggi e strutture ricettive per il soggiorno temporaneo e per lo sviluppo di attività turistiche.

**Attività agricole ;** rappresentano le attività legate alla produzione e trasformazione dei prodotti agricoli. La trasformazione, lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli non può essere distinta dall'attività di produzione effettuata direttamente dall'azienda in forma singola o associata. Sono comprese altresì le attività zootecniche in qualunque forma intese, compresa la trasformazione dei prodotti purché non distinta dall'attività di produzione ed effettuata direttamente dall'azienda in forma singola o associata. Sono ammesse le residenze in funzione dell'attività agricola.

**Attività agricole specializzate;** rappresentano le attività di produzione, coltivazione e commercializzazione di prodotti agricoli specializzati effettuata in forma intensiva e con l'impiego di strutture appositamente attrezzate. Sono ricomprese le serre, i vivai, ecc..... Sono ammesse le residenze in funzione dell'attività agricola e i fabbricati di servizio all'attività principale.

**Attività di allevamento specializzate;** rappresentano le attività di allevamento e commercializzazione animali, non riconducibile ad allevamento zootecnico. Rientrano tra queste: animali domestici, cavalli, ecc. Sono ammesse le residenze e i fabbricati di servizio connessi all'attività.

**Attività agrituristiche;** L'attività agrituristiche consiste nel dare alloggio in locali dell'azienda agricola, ospitare in spazi aperte attrezzati, somministrare pasti e bevande, vendere prodotti aziendali, allevare cavalli ad uso ricreativo, organizzare attività ricreative, culturali, musicali e sportive di trattenimento degli ospiti.

Le attività sono svolte in connessione e complementarità rispetto all'azienda agricola: gli operatori agrituristiche sono tutti imprenditori agricoli, singoli o associati, e devono frequentare un corso di specializzazione per poter esercitare. Solo le aziende autorizzate possono esporre il simbolo regionale ufficiale, che identifica la Regione Emilia-Romagna.

Il numero massimo di camere ammesse e di piazzole è rispettivamente di 15 e 10 (ridotto a 8 e 10 nelle zone di minore interesse agrituristiche), la ricettività è stagionale e non può superare i nove mesi su base annua.

L'autorizzazione allo svolgimento dell'attività è rilasciata dal Comune, mentre l'elenco delle aziende iscritte è a cura delle Province: l'autorizzazione è sospesa nel caso l'azienda non abbia iniziato l'attività entro un anno dalla data di rilascio, o in seguito alla perdita dei requisiti. Gli operatori hanno l'obbligo di esporre l'autorizzazione nonché i prezzi esercitati, e di affiggere il simbolo e la denominazione regionale dell'agriturismo.

**Turismo Rurale;** La legge regionale E.R. 26/94 ha inoltre introdotto l'attività di Turismo Rurale, individuandola come un nuovo prodotto del mercato turistico regionale, formato da diverse attività che si possono svolgere nel territorio rurale: come per l'agriturismo sono ammissibili attività di ospitalità, ristorazione, sport, animazione culturale.

La differenza fondamentale rispetto all'agriturismo è che l'operatore non è un imprenditore agricolo, ma può essere un operatore turistico già autorizzato. La legge fissa inoltre vincoli precisi rispetto ai requisiti degli edifici e degli arredi, in modo da conservare o ripristinare le caratteristiche proprie dell'edilizia e delle tradizioni della zona.

Il turismo rurale si pone l'obiettivo di fondere elementi della problematica ambientale con quella del turismo, al fine di una fruizione ecocompatibile del territorio.

### **USI AMMESSI:** Deroghe

Qualora esistano fabbricati e locali utilizzati non conformemente agli **USI AMMESSI** dalle norme di pianificazione, potranno mantenere l'uso esistente solo nel caso di interventi sul fabbricato di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria.

### **3. Tipologie di intervento**

#### **MANUTENZIONE ORDINARIA**

a) "Interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (Allegato alla L.R. 31/2002).

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.) senza alterarne la tipologia, i materiali e i colori originari.

Sono altresì di manutenzione ordinaria la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli si considerano di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

a) riparazione, sostituzione e adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino

alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;

- b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, a condizione che non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili.

### **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (Allegato alla L.R. 31/2002)

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo complessivo del fabbricato, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono considerati manutenzione straordinaria gli interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse.

Sono altresì considerati manutenzione straordinaria i rinnovi e le sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere di modifica dell'assetto distributivo di singole attività immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e non interessino parti comuni.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, commerciale e agricola - la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non ammettano incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono in ogni caso costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né debbono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

Ad integrazione e specificazione delle opere di cui sopra, negli edifici industriali, artigianali, commerciali e agricoli si considerano di manutenzione straordinaria:

- a) realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiature ed impianti;
- b) realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;
- c) realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- d) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

### **RESTAURO SCIENTIFICO**

Restauro scientifico", gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Il tipo di intervento prevede:

c.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

c.2) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c.3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

c.4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.

(Allegato alla L.R. 31/2002)

## **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Interventi di restauro e risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; (Allegato alla L.R. 31/2002)

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento della superficie complessiva.

Nei fabbricati sottoposti a tale tipologia di intervento non sono ammessi gli usi di "artigianato di servizio alla persona".

## **RIPRISTINO TIPOLOGICO**

Ripristino tipologico", gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale. Il tipo di intervento prevede:

- 1) il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- 2) il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- 3) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura;

## **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO PARZIALE**

Intervento riguardante unità edilizie con elementi o parti ancora conservati nel loro assetto e configurazione originaria.

L'intervento prevede:

- il restauro e ripristino dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di valore stilistico, mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi,



- le opere necessarie per il riadeguamento degli ambienti interni, dei collegamenti verticali e orizzontali e per l'inserimento di impianti e servizi,
- il riordino dei prospetti per l'adeguamento e la trasformazione funzionale della unità edilizia,
- la demolizione delle parti incongrue.

Le disposizioni di carattere igienico edilizio relative alla altezza minima dei locali, ai coefficienti di illuminazione ed aerazione, al contenimento dei consumi energetici possono essere derogati dietro dimostrazione che il loro rispetto comporterebbe l'alterazione degli elementi storico testimoniali dell'edificio.

### **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici;

(Allegato alla L.R. 31/2002). La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. È pertanto consentito il cambio di destinazione d'uso funzionale, così come indicato dalle previsioni di PSC. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio. In casi di comprovata necessità è ammessa la demolizione e la fedele ricostruzione purché non vengano compromessi eventuali elementi di pregio presenti nell'edificio. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie complessiva, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante. Gli eventuali incrementi di volume o di superficie complessiva consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di ampliamento o sopraelevazione.

E' inoltre acconsentito il recupero delle volumetrie dei fabbricati di servizio alla residenza tramite l'accorpamento in un'unica soluzione edilizia con l'edificio principale. In questo caso andrà mantenuta l'unitarietà del prospetto e riproposti gli elementi di particolare valore stilistico del fabbricato principale. Se l'accorpamento avviene nella parte interna dell'edificio è ammesso, al fine di adeguare l'altezza dei locali ai minimi

di legge, l'innalzamento del fronte fermo restando il volume complessivo esistente e a condizione che non venga superato l'allineamento dei fabbricati circostanti.

### **INTERVENTI IN DEROGA**

Il RUE perimetra gli ambiti da assoggettare ad interventi in deroga.

I fabbricati interni al perimetro possono singolarmente essere soggetti alle tipologie di intervento indicate dalla tavole n. // del RUE.

Qualora si intenda intervenire su tutto l'ambito perimetrato dal RUE mediante programma preventivo di intervento, i fabbricati esistenti, ad esclusione di quelli con vincolo parziale (**V**), potranno essere demoliti e ricostruiti modificando il sedime originale e incrementando del 20% il volume totale (**Vt**) complessivo preesistente su tutto l'ambito.

Il programma preventivo dovrà avere forma, natura e caratteristiche di PUA e sarà approvato dal Consiglio comunale.

Il PUA e i Permessi di costruzione saranno soggetti al parere preventivo obbligatorio della commissione comunale della qualità architettonica e del paesaggio.

Le proposte di progetto per i nuovi interventi in deroga dovranno ispirarsi ai principi della moderna architettura e utilizzare materiali e forme innovative e di forte connotazione ambientale.

Non possono essere modificati la viabilità storica esistente e il perimetro di connotazione dell'isolato.

### **NUOVA COSTRUZIONE**

Interventi di nuova costruzione", gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- 8) demolizione e non fedele ricostruzione quanto a sagoma, volume e area di sedime.

### **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Interventi di ristrutturazione urbanistica", gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

### **DEMOLIZIONE**

Demolizione", gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

### **RECUPERO E RISANAMENTO DELLE AREE LIBERE**

Recupero e risanamento delle aree libere", gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

### **RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI**

1. Ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n° 11 del 06.04.1998, è ammesso il recupero ai fini abitativi sottotetti esistenti, ai fini di contenere il consumo di nuovo territorio attraverso un più efficace riutilizzo dei volumi esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico - sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, purché in conformità con quanto disposto dai successivi commi;
2. Si definiscono come sottotetti ai fini del presente articolo, i volumi sovrastanti l'ultimo piano abitabile di edifici a prevalente destinazione residenziale, e comunque direttamente a contatto con la copertura dell'edificio stesso;

3. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti oggetto del presente articolo, può essere effettuato autonomamente oppure nell'ambito di un intervento di recupero dell'intero edificio ed è consentito qualora gli edifici interessati siano serviti di tutte le opere di urbanizzazione e siano a prevalente destinazione residenziale;
4. Per edifici a prevalente destinazione residenziale si intendono quelli in cui il numero delle unità immobiliari a destinazione residenziale è superiore a al 50% delle unità immobiliari totali al netto di quelle riferite alle pertinenze;
5. Gli interventi di recupero ai fini abitativi sottotetti esistenti oggetto del presente articolo, sono riconducibili a interventi diretti di **ristrutturazione edilizia** e quindi assoggettati al regime di concessione edilizia onerosa; pertanto comportano la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, calcolati sulla superficie resa utilizzabile e ai sensi delle tabelle parametriche regionali esistenti al momento di presentazione dell'istanza concessoria;
6. E' ammessa inoltre , a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione per la qualità architettonica e paesaggio, la monetizzazione della eventuale quota di cessione di aree per urbanizzazione primaria, nel caso si verifichi l'impossibilità di realizzare le opere prescritte, oppure si riscontri inopportuna la loro realizzazione;
7. Gli interventi di cui al presente articolo sono comunque subordinati al reperimento degli spazi pertinenziali di cui all'41-sexies della legge n° 1150/1942; nelle zone riconducibili alle zone A e alle Zone B degli strumenti urbanistici in vigore è possibile, previa Deliberazione del Consiglio Comunale, derogare al reperimento delle aree pertinenziali di parcheggio, mediante il pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle opere di parcheggio pubblico;
8. Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili a quegli edifici per i quali il piano regolatore prevede la categoria d'intervento del RESTAURO SCIENTIFICO e RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO;
9. Il recupero volumetrico dei sottotetti esistenti è consentito, fermo restando il rispetto dei parametri di cui ai seguenti commi;
10. L'altezza utile media di m. 2,40 per i locali, adibiti ad abitazione, ridotta a m. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, bagni e ripostigli. L'altezza utile media e' calcolata dividendo il volume della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la superficie utile relativa;
11. Negli interventi edilizi di cui al presente articolo, potranno effettuarsi le aperture necessarie per assicurare il rispetto dei rapporti illuminanti mediante l'apertura di finestre, lucernari, abbaini, terrazzi; in caso di rapporto illuminante ottenuto esclusivamente mediante aperture a filo falda potrà essere pari o superiore a 1/16.

Solo in tal caso è possibile derogare le disposizioni vigenti in materia di rapporti aereoilluminanti;

12. Gli interventi edilizi di cui al presente articolo dovranno avvenire senza apportare alcuna modifica alle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde;
13. Gli interventi di recupero dei sottotetti dovranno inoltre prevedere idonee opere di isolamento termico ai fini del contenimento dei consumi energetici, nonché rispettare tutta la normativa vigente in materia di impianti tecnologici e di consumo energetico;
14. Il recupero volumetrico è ammesso in deroga agli indici e/o ai parametri urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici generali vigenti ed adottati.

#### **LOCALI ACCESSORI PER GIOCO BAMBINI O DI USO CONDOMINIALE**

1. I locali accessori condominiali sono ricavati all'interno dei fabbricati o all'esterno di essi, sulle aree pertinenziali.  
Tali locali possono essere destinati sia al gioco dei bimbi sia all'accoglimento delle riunioni condominiali o comunque ad uso degli utenti del fabbricato.  
In ogni caso la loro superficie utile non concorre alla determinazione del volume del fabbricato e può essere determinata con una tolleranza del 10%.
2. I locali di cui al presente articolo saranno realizzati secondo le seguenti caratteristiche e prescrizioni:
  - a) essere realizzati al piano seminterrato, piano terra, o rialzato ed anche nel piano sottotetto.
  - b) essere accessibili attraverso spazi condominiali;
  - c) essere sottostanti o aderenti e in coerenza architettonica con l'edificio, nel caso siano realizzati a servizio di un unico fabbricato;
  - d) essere realizzati su spazi condominiali nel caso siano a servizio di più fabbricati;
  - e) avere una superficie di 20,00 mq per sei alloggi, incrementabile di 2,00 mq per ogni alloggio in più oltre i due e fino a dodici, di 3,00 mq in più oltre i 12 alloggi;
  - f) avere altezza netta compresa tra i 2,50 e 2,60 m;
  - g) avere illuminazione naturale non inferiore ad 1/10 della superficie del locale;
  - h) rispettare i distacchi dai confini stabiliti per la specifica zona di intervento stabiliti dalle norme degli strumenti urbanistici.
3. I locali di cui al presente articolo:
  - sono facoltativi per gli interventi su edifici residenziali esistenti o in caso di nuova costruzione in zone di completamento o in territorio rurale;

- sono facoltativi nelle case a schiera, sia in zona di completamento sia in zona di espansione;
  - sono obbligatori per gli interventi in zone residenziali di espansione con 6 unità immobiliari abitative ed oltre. In questo caso essi potranno, qualora ne concordi l'Amministrazione Comunale, essere realizzati con indici diversi da quelli fissati al punto e) del precedente comma, oltre ad essere accessibili anche attraverso spazi pubblici oltre che condominiali.
4. Nell'ambito di Piani Urbanistici Attuativi gli spazi coperti accessori condominiali, la cui consistenza dovrà comunque essere determinata per ogni edificio con i criteri di cui sopra, potranno essere accorpati e potranno essere ubicati sia in una sia in più costruzioni autonome sia inseriti in uno o più edifici ricompresi in tali Piani.
5. Ai fini dell'applicabilità dei requisiti tecnici delle opere edilizie, tali spazi sono da considerarsi come locali di fruizione dell'utenza per attività principale.

#### **4. Immobili esistenti in contrasto con le previsioni del RUE**

Per gli edifici esistenti in contrasto con le disposizioni del presente RUE sono possibili solo interventi finalizzati al completo adeguamento a tali disposizioni o interventi individuati, normati e disposti esplicitamente dal POC.

Fino al completo adeguamento delle disposizioni di cui al precedente comma, sono consentite opere:

- a) di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico e conservativo;
- b) di adeguamento statico, igienico e tecnologico;
- c) interne alle singole unità immobiliari;
- d) di eliminazione delle barriere architettoniche;
- e) di adeguamento funzionale.

#### **5. Titoli abilitativi già rilasciati**

I titoli abilitativi rilasciati anteriormente alla data di adozione del presente RUE, le Denunce di inizio attività presentate almeno trenta giorni prima della data di adozione del presente RUE, anche in contrasto con le disposizioni in esso contenute, conservano piena efficacia purché le opere siano iniziate e terminate nei tempi indicati dai titoli abilitativi o dalle disposizioni normative vigenti.

Gli strumenti urbanistici attuativi vigenti, ovvero già approvati alla data di adozione del presente RUE, rimangono in vigore, qualora regolarmente convenzionati, per la durata indicata nella convenzione stipulata. Alla scadenza di tale termine gli immobili saranno assoggettati alle disposizioni d'ambito contenute nel PSC e nel presente RUE, con particolare riferimento agli usi ammessi, modalità di intervento, parametri urbanistici, edilizi e prescrizioni specifiche.

## **6. Intervento diretto**

L'attuazione del PSC, nelle zone del territorio comunale non inserite nel POC o sottoposte ad intervento urbanistico preventivo, avviene mediante interventi diretti, nel rispetto delle prescrizioni relative agli ambiti territoriali contenute nel PSC e nel presente RUE.

Gli interventi diretti inoltre sono sottoposti anche alle modalità e alle procedure del presente RUE.

Sono soggetti ad intervento diretto:

- a) le trasformazioni edilizie ammesse nel territorio urbanizzato e in quello rurale;
- b) l'attività edilizia sul patrimonio edilizio esistente;
- c) gli interventi di completamento, modificazione funzionale, manutenzione ed ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici.

## **7. Attività edilizia a seguito della scadenza dei vincoli e in ambiti soggetti a POC**

Negli ambiti per i quali il PSC prevede il ricorso al POC, fino all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, previo titolo abilitativo, sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del PSC gli interventi di:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) demolizione senza ricostruzione;

Gli interventi di cui al precedente comma sono consentiti anche negli ambiti pianificati attraverso POC che non ha assunto effetto di piano urbanistico attuativo ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000, a seguito del termine di efficacia del piano qualora non sia stato approvato il piano attuativo o non si siano reiterati i vincoli secondo le modalità di legge.

## **PARTE III -DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

### **1. DEFINIZIONE TITOLI ABILITATIVI**

Sono da ritenersi "titoli abilitativi" ai fini della disciplina dell'attività edilizia i seguenti atti:

1. VALUTAZIONE PREVENTIVA (val. prev.)
2. PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC)
3. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)
4. AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA
5. PP – PIANO PARTICOLAREGGIATO

### **2. ESONERO DAI TITOLI ABILITATIVI**

Nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono attuati liberamente:

- ✓ gli interventi di manutenzione ordinaria;
- ✓ gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali e qualora non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
- ✓ le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- ✓ opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 50 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n° 267, non è richiesto titolo abilitativo, limitatamente alle opere ingiunte.

### **3. TITOLARITÀ**

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire, l'autorizzazione amministrativa e la valutazione preventiva ed a presentare la denuncia di inizio attività, i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
  - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
  - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
  - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;



- 
- f) il locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'articolo 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario (Legge 11/71) ed il concessionario di terre incolte (Legge 4.8.1978, n. 440), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
- il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
- l'assegnatario di terre incolte;
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il titolare di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione dello Stato;
  - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice.
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi, anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali; il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
- l) l'amministratore del condominio per quanto riguarda i beni comuni ed il singolo condomino, anche senza previo consenso dell'assemblea condominiale, quando l'intervento avviene su parti comuni. In tale ipotesi tuttavia, fermo restando quanto stabilito al comma 6 successivo, in caso di opere che vadano ad incidere sul diritto di altri comproprietari, lo Sportello Unico potrà esigere il consenso degli stessi, attraverso la produzione di specifica deliberazione dell'assemblea condominiale.
2. In luogo del titolare possono richiedere il permesso di costruire e l'autorizzazione amministrativa e presentare la denuncia di inizio attività:
- il delegato, procuratore o mandatario;
  - il curatore fallimentare;
  - il commissario giudiziale;
  - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
3. Nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), e) i titoli devono essere attestati dal certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (contratto redatto e trascritto a norma degli articoli 1350 e 2643 del Codice Civile), oppure copia conforme dell'atto pubblico in forza del quale è stato acquisito il titolo e

dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante l'attualità del titolo medesimo.

Per gli interventi in aree a Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare e Piano Comunale per gli Insediamenti Produttivi tale certificato non è necessario, essendo sufficiente citare la delibera comunale con la quale viene assegnata l'area.

Nei casi f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'articolo 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini della presentazione della domanda del permesso di costruire, potrà essere presentata una formale dichiarazione allegando copia semplice dell'atto, ovvero copia della richiesta di rilascio della certificazione.

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

#### **4. VALUTAZIONE PREVENTIVA (val. prev.)**

##### **RICHIESTA (val. prev.)**

Il proprietario di un immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo Sportello Unico per l'Edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali.

La richiesta deve essere accompagnata dai seguenti allegati:

- ✓ Documentazione comprovante la titolarità del richiedente;
- ✓ Estratto catastale con individuazione dell'immobile;
- ✓ planimetria in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per gli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area di intervento;
- ✓ rilievo dell'area e/o immobile oggetto di intervento in scala non inferiore a 1:500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà dei fabbricati circostanti, delle opere di urbanizzazione primaria limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e, in scala non inferiore a 1:200, per gli immobili, con l'ulteriore indicazione delle piante di tutti i piani, adeguatamente quotate, corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione altresì dei prospetti e di almeno due sezioni;
- ✓ documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato minimo 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- ✓ relazione descrittiva dell'intervento di cui si chiede la valutazione preventiva contenente la specificazione dei principali parametri progettuali utilizzati; la relazione deve inoltre comprendere l'individuazione dei principali materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto con eventuali rappresentazioni prospettiche o fotomontate dell'insieme. La relazione, inoltre, deve tener conto della specifica destinazione d'uso proposta e fare esplicito riferimento alla compatibilità con i vincoli o prescrizioni che gravano sull'immobile e/o sull'area interessata;

##### **RILASCIO (val. prev.)**

La valutazione preventiva è rilasciata dallo sportello unico per l'edilizia entro trenta giorni dalla presentazione della relazione. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.

I contenuti della valutazione preventiva o della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto

indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Le stesse conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti di pianificazione urbanistica e al R.U.E.

il rilascio della valutazione preventiva e' subordinato al pagamento dei diritti di segreteria per spese così come determinati dall'Amministrazione Comunale.

## **5. PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC)**

### **GENERALITÀ (PdC)**

Il Permesso di costruire deve essere richiesto al Responsabile del servizio per tutte le opere edilizie, escluse quelle soggette ad attività edilizia libere, ad autorizzazioni amministrative, alla denuncia di inizio attività;

Il permesso di costruire può essere:

- a) gratuito, nei casi previsti dalla legge;
- b) oneroso. L'importo relativo è calcolato in base alla normativa vigente alla data di presentazione della richiesta qualora corredata della documentazione prevista e non soggetta a richiesta di integrazione sostanziale;
- c) convenzionato;
- d) in deroga.

### **OPERE SOTTOPOSTE A PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC)**

Sono obbligatoriamente assoggettati a Permesso di Costruire ai sensi dell'art 12 della Legge Regionale 25/11/2002 n° 31 e ai contenuti del RUE:

- a) gli interventi di nuova costruzione
- b) gli interventi di Ripristino Tipologico
- c) gli interventi in deroga
- d) gli interventi di Ristrutturazione urbanistica
- e) i mutamenti di destinazione d'uso nei casi previsti dal RUE;
- f) varianti a progetti già approvati e/o presentati nei casi previsti dal RUE;
- g) tutti i rimanenti interventi non obbligatoriamente sottoposti a DIA e ad autorizzazione amministrativa.

### **RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE (PdC)**

La richiesta di Permesso di costruire, in bollo, deve essere inoltrato al Responsabile del servizio dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune.

Alla domanda devono essere allegati in duplice copia, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, nonchè in numero congruo per i casi particolari in cui sia obbligatorio ottenere pareri o nulla-osta di enti diversi:

- ✓ copia del documento comprovante il titolo;
- ✓ copia della valutazione preventiva se rilasciata;
- ✓ estratti degli strumenti di pianificazione di riferimento (ptcP., PSC., RUE e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo,) con identificazione dell'immobile e/o l'area di intervento;

- 
- ✓ documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
  - ✓ documentazione fotografica a colori, con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
  - ✓ relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate nel R.U.E. e nella valutazione preventiva, o alle norme di attuazione del P.S.C e del P.O.C.. Nella relazione che accompagna il progetto devono essere riportati i livelli di prestazione e relativi calcoli della conformità ai requisiti cogenti e raccomandati secondo quanto prescritto negli **allegati A e B** del presente Regolamento;
  - ✓ dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'articolo 47, del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, attestante che l'intervento in progetto rientra fra quelli di propria competenza professionale
  - ✓ elaborati grafici di progetto comprendenti:
    - a. planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza dai confini e dai fabbricati, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili, l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
    - b. planimetria in scala 1:200 con individuazione dei vincoli e delle zonizzazioni degli strumenti di pianificazione di riferimento (PTCP., PSC., RUE e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo,);
    - c. prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative;
    - d. piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso di tutti i locali compresi quelli destinati a servizi di qualsiasi tipo, di ogni altra costruzione pertinenziale e delle superfici accessorie quali balconi, porticati, ecc.;
    - e. per interventi sull'esistente, piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100 indicanti, le demolizioni (in giallo), le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare;
  - ✓ dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati

ed approvati ed al R.U.E., alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita;

- ✓ progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art.1 della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art.4, comma 2°, del D.P.R. 447/91 del 6/12/91;
- ✓ dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art.1 della Legge n.13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
- ✓ nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;
- ✓ modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di concessione (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di permesso di costruire convenzionato);
- ✓ parere del Servizio competente dell'A.U.S.L. nel caso di interventi edilizi riguardanti attività ed insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute;
- ✓ scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
- ✓ documentazione per la prevenzione incendi:
  - a. *per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M.16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n.689, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni;*
  - b. *qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentata dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate corredata di planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori ecc.);*
- ✓ domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti;
- ✓ relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988 e la circolare Min. LL.PP.N. 218\24\3 del 09.01.96;
- ✓ copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
- ✓ documentazione inerente la previsioni di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt.2 e 6 del D.P.C.M. 1° marzo 1991;

- ✓ autorizzazione paesaggistica per gli interventi ricadenti nelle zone sottoposte ai vincoli di cui all' art 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42;
- ✓ documentazione inerente la normativa antisismica:

dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi degli articoli 48 e 76 del DPR 28/12/2000 n. 445, in cui si dichiara *che le opere di cui alla richiesta di permesso di costruire sono state progettate in riferimento alla vigente disciplina in materia antisismica e che il progetto esecutivo, è conforme a quanto disposto dall'art. 93, commi 3, 4 e 5 del D.P.R. n. 380/2001 e pertanto ne viene dichiarata la congruità con il progetto edilizio presentato, ai sensi dell'art. 3, comma 4, della L.R. n. 35/1984 e che **all'inizio dei lavori** verranno allegati:*

  - *esaurienti planimetrie, piante, prospetti e sezioni*
  - *relazione tecnica specifica circa la progettazione antisismica*
  - *fascicolo dei calcoli delle strutture portanti, sia in fondazione sia in elevazione*
  - *disegni dei particolari esecutivi delle strutture*
  - *relazione sulla fondazione, corredata da grafici e da documentazioni, in quanto necessari. nella quale vengono illustrati i criteri seguiti nella scelta del tipo di fondazione, le ipotesi assunte, i calcoli svolti nei riguardi del complesso terreno-opera di fondazione. Il progettista dovrà a tale scopo dichiarare altresì di avere fatto riferimento alla normativa tecnica: D.M. 14.9.2005 "Norme tecniche per le costruzioni"*

Per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:

- ✓ planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola S.A.U.;
- ✓ relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
- ✓ certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (in caso di concessione gratuita);
- ✓ parere del Servizio competente dell'A.U.S.L. nel caso di interventi edilizi riguardanti attività rurali caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente;

Per interventi riguardanti la realizzazione di opere di urbanizzazione:

- ✓ stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati: rilievo del verde, costruzioni e manufatti esistenti; elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù; viabilità e toponomastica;



- ✓ planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
- ✓ sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
- ✓ progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto, gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, comprensivo dei necessari nulla-osta degli enti competenti;
- ✓ progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine, comprensivo dei necessari nulla-osta degli enti competenti;
- ✓ particolari costruttivi.

Gli elaborati ai punti d), e), f) devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.

Per i progetti individuati negli Allegati A1, A2, A3, B1, B2 e B3 della L.R. 18 maggio 1999, n. 9 "Disciplina della procedura di valutazione dell'impatto ambientale" devono essere attivate le procedure disciplinate dalla legge sopra richiamata.

Gli elaborati sopraccitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 290) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.

Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero della concessione o autorizzazione edilizia sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

### **PROCEDURE DI RILASCIO (PdC)**

Il responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al successivo comma, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, nei casi in cui è

richiesto, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine di sessanta giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di emanazione del provvedimento,

Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca la conferenza di servizi.

Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario.

Il termine di sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

Per i progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, al fine di accertarne la compatibilità e conseguire un elevato livello di protezione della popolazione e del territorio, gli uffici comunali provvedono a richiedere il parere sanitario presso l'A.U.S.L. competente, qualora non assunto direttamente dal richiedente ed allegato alla richiesta.

In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio del Permesso di costruire è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal R.U.E. Le verifiche degli uffici comunali non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.

Il Permesso di costruire è rilasciato o negato dal responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia entro quindici giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento ovvero alla conclusione della conferenza di servizi, e deve essere notificato all'interessato. Dell'avvenuto rilascio è data notizia sull'albo pretorio. Gli estremi del permesso sono contenuti nel cartello esposto presso il cantiere.

Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento, la domanda di Permesso di costruire si intende accolta.

L'avviso di rilascio del Permesso di Costruire viene pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire.

Ove necessarie, fanno parte integrante del Permesso di costruire anche eventuali convenzioni, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia.

La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.

### **CARATTERISTICHE ED EFFICACIA (PdC)**

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di rilascio.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato su modulo predisposto dall'Amministrazione comunale e firmato dal Titolare, dal Direttore dei Lavori e dall'Impresa esecutrice.

Unitamente alla comunicazione dovranno essere allegati

- ✓ Documento unico di regolarità contributiva;
- ✓ Devono inoltre essere comunicati eventuali obblighi in applicazione del D.Lgs 14\8\96 n. 494 sulla sicurezza dei cantieri di depositare, deve essere allegata, la documentazione inerente alla Legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici)

Il termine di ultimazione dei lavori , entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio del provvedimento.

Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del Titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita;

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito e' 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.

Il permesso di costruire e' 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.

Il Permesso di Costruire è trasferibile ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti devono comunicare al Comune l'avvenuta modifica della titolarità allegando il relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento. Lo Sportello Unico per l'Edilizia provvederà alla modifica nei propri registri della titolarità del Permesso di Costruire; su apposita richiesta (da effettuarsi in bollo e previo versamento dei dovuti Diritti di segreteria) lo Sportello Unico per l'Edilizia rilascerà certificazione di avvenuta voltura.

### **DEROGHE (PdC)**

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici e' rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.

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, stabilite dalle norme di attuazione degli strumenti di pianificazione e dai relativi strumenti attuativi.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 7 agosto 1990, n.241.

### **CONTROLLO DELLE OPERE (PdC)**

Il controllo delle opere soggette a Permesso di costruire è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori ordinario pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia. Per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato.

Il controllo deve riguardare almeno un Campione Percentuale **(C.P)** del 30 per cento degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione, fermo restando il potere dell'Amministrazione Comunale di sottoporre a controllo tutte le opere soggette a denuncia di inizio attività.

La determinazione del Campione Percentuale (C.P) è indicata al punto 9, della Parte III del RUE.

## 6. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)

### OPERE SOTTOPOSTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività ai sensi dell'art 8 della Legge Regionale 25/11/2002 n° 31 e ai contenuti del RUE:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- b) gli interventi di restauro scientifico
- c) gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
- d) gli interventi di demolizione
- e) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili sottoposti ai vincoli del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
- f) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- g) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- h) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6 aprile 1998, n. 11 e del RUE;
- i) i mutamenti di destinazione d'uso nei casi previsti dal RUE, punto 11, Parte III;
- j) varianti a progetti già approvati e/o presentati nei casi previsti dal RUE punto 10, Parte III, le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- k) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- l) le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera nei casi previsti dal RUE;
- m) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
- n) le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- o) recupero e risanamento delle aree libere;
- p) i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola; Si definiscono tali i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti. Si intendono significativi gli interventi che modificano per fasi successive la quota originaria del piano di campagna per più o meno 60 cm.

## **DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)**

Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta allo sportello unico per l'edilizia la denuncia, accompagnata dagli elaborati progettuali richiesti.

La Denuncia di inizio attività e' corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori: a tale indicazione devono essere obbligatoriamente allegato il Documento unico di regolarità contributiva (DURC).

Il responsabile del procedimento, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, provvede esclusivamente:

- a. a verificare la completezza della documentazione presentata;
- b. ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi previsti dal RUE
- c. la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo, oltre che dei prescritti diritti di segreteria.

Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il responsabile del procedimento provvede a richiedere l'integrazione e il termine per l'inizio dei lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari.

Qualora accerti l'inammissibilità della denuncia, il Responsabile dello Sportello Unico notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento. All'Amministrazione Comunale non compete comunque alcuna verifica delle norme di carattere privatistico e/o civilistico connesse alla D.I.A., le quali restano di esclusiva competenza e responsabilità del tecnico asseveratore.

La DIA e' sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa. L'interessato e' tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori.

Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata e' soggetta a nuova denuncia di inizio attività.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non sono favorevoli, la denuncia e' priva di effetti.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque

denominato non sia allegato alla denuncia, spetta allo sportello unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso trenta giorni dalla richiesta, il responsabile dello sportello unico per l'edilizia convoca una conferenza di servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.

La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della Denuncia di inizio attività da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso di altre amministrazioni eventualmente necessari.

Gli estremi della denuncia di inizio attività devono essere contenuti in idoneo cartello esposto nel cantiere.

La realizzazione delle trasformazioni con denuncia di inizio attività è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

#### **ELABORATI PROGETTUALI RICHIESTI (DIA)**

Alla domanda devono essere allegati in duplice copia, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati, nonché in numero congruo per i casi particolari in cui sia obbligatorio ottenere pareri o nulla-osta di enti diversi:

- ✓ copia del documento comprovante il titolo;
- ✓ copia della valutazione preventiva se rilasciata;
- ✓ estratti degli strumenti di pianificazione di riferimento (PTCP., PSC., RUE e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo,) con identificazione dell'immobile e/o l'area di intervento;
- ✓ documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
- ✓ documentazione fotografica a colori, con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
- ✓ dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'articolo 47, del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, attestante che l'intervento in progetto rientra fra quelli di propria competenza professionale;

- 
- ✓ relazione tecnica che illustri l'intervento proposto, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate negli strumenti di pianificazione di riferimento (PTCP., PSC., RUE e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo,) e nella valutazione preventiva. Nella relazione che accompagna il progetto devono essere riportati i livelli di prestazione e relativi calcoli della conformità ai requisiti cogenti e raccomandati secondo quanto prescritto negli **allegati A e B** del presente Regolamento
  - ✓ La denuncia di inizio attività e' accompagnata altresì dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente e dal R.U.E.
  - ✓ elaborati grafici di progetto comprendenti:
    - a. planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza dai confini e dai fabbricati, l'opera progettata. Dovranno essere indicati i parcheggi, le alberature e il verde, le recinzioni, gli ingressi pedonali e carrabili, l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale), e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti fra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
    - b. planimetria in scala 1:200 con individuazione dei vincoli e delle zonizzazioni degli strumenti di pianificazione di riferimento (PTCP., PSC., RUE e dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo);
    - c. prospetti in scala 1:100 dell'opera ed almeno due sezioni significative;
    - d. piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso di tutti i locali compresi quelli destinati a servizi di qualsiasi tipo, di ogni altra costruzione pertinenziale e delle superfici accessorie quali balconi, porticati, ecc.;
    - e. per interventi sull'esistente, piante, almeno due sezioni, prospetti, in scala 1:100 indicanti, le demolizioni (in giallo), le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare;
  - ✓ dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al R.U.E., alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita;
  - ✓ progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art.1 della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è



- soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono essere redatti in conformità all'art.4, comma 2°, del D.P.R. 447/91 del 6/12/91;
- ✓ dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art.1 della Legge n.13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici richiesti dalla legge e dai relativi decreti di attuazione;
  - ✓ nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento;
  - ✓ modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di concessione (schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di concessione convenzionata);
  - ✓ parere del Servizio competente dell'A.U.S.L. nel caso di interventi edilizi riguardanti attività ed insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute;
  - ✓ Devono inoltre essere comunicati eventuali obblighi in applicazione del D.Lgs 14\8\96 n. 494 sulla sicurezza dei cantieri;
  - ✓ deve essere allegata, la documentazione inerente alla Legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici) se dovuta;
  - ✓ scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
  - ✓ documentazione per la prevenzione incendi:
    - a. *per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M.16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n.689, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni;*
    - b. *qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentata dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate corredata di planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori ecc..);*
  - ✓ domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti;
  - ✓ relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988 e la circolare Min. LL.PP.N. 218\24\3 del 09.01.96;
  - ✓ copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
  - ✓ documentazione inerente la previsioni di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli artt.2 e 6 del D.P.C.M. 1° marzo 1991;
  - ✓ autorizzazione paesaggistica per gli interventi ricadenti nelle zone sottoposte ai vincoli di cui all' art 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42;
  - ✓ documentazione inerente la normativa antisismica:

dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi degli articoli 48 e 76 del DPR 28/12/2000 n. 445; in cui si dichiara *che le opere di cui alla DIA sono state progettate in riferimento alla vigente disciplina in materia antisismica e che il progetto esecutivo, è conforme a quanto disposto dall'art. 93, commi 3, 4 e 5 del D.P.R. n. 380/2001 e pertanto ne viene dichiarata la congruità con il progetto edilizio presentato, ai sensi dell'art. 3, comma 4, della L.R. n. 35/1984 e che **all'inizio dei lavori** verranno allegati:*

- *esaurienti planimetrie, piante, prospetti e sezioni*
- *relazione tecnica specifica circa la progettazione antisismica*
- *fascicolo dei calcoli delle strutture portanti, sia in fondazione sia in elevazione*
- *disegni dei particolari esecutivi delle strutture*
- *relazione sulla fondazione, corredata da grafici e da documentazioni, in quanto necessari. nella quale vengono illustrati i criteri seguiti nella scelta del tipo di fondazione, le ipotesi assunte, i calcoli svolti nei riguardi del complesso terreno-opera di fondazione*

*Il progettista dovrà a tale scopo dichiarare altresì di avere fatto riferimento alla normativa tecnica: D.M. 14.9.2005 "Norme tecniche per le costruzioni".*

Per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:

- ✓ planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola S.A.U.;
- ✓ relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
- ✓ certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (in caso di concessione gratuita);

Gli elaborati devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.

Gli elaborati sopraccitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 290) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.

Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero della concessione o autorizzazione edilizia sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.

---

Per i progetti individuati negli Allegati A1, A2, A3, B1, B2 e B3 della L.R. 18 maggio 1999, n. 9 "Disciplina della procedura di valutazione dell'impatto ambientale" devono essere attivate le procedure disciplinate dalla legge soprarichiamata

### **CONTROLLO DELLE OPERE (DIA)**

Il controllo delle opere soggette a Denuncia di Inizio Attività è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori ordinario pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia. Per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato.

Il controllo deve riguardare almeno un Campione Percentuale **(C.P)** del 30 per cento degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione, fermo restando il potere dell'Amministrazione Comunale di sottoporre a controllo tutte le opere soggette a denuncia di inizio attività.

La determinazione del Campione Percentuale **(C.P)** è indicata al punto 9, Parte III del RUE.

## **7. AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA**

Sono sottoposti al preventivo rilascio di autorizzazione amministrativa i seguenti interventi:

- a) l'esecuzione di opere di scavo su suolo pubblico;
- b) posa di insegne d'esercizio, cartelli pubblicitari, cartelli indicatori;
- c) abbattimento di alberi di alto fusto e di impianti vegetativi;
- d) occupazioni temporanee di suolo pubblico connesse all'attività edilizia;
- e) posa di vetrinette, targhe, vetrine, mostre, indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici, bacheche, luci, ecc. all'esterno degli edifici verso spazi pubblici e/o visibili da essi;
- f) opere di edilizia funeraria e cimiteriale senza creazione di volumetrie;
- g) posa cabine di pubblici servizi;
- h) realizzazione di manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti tecnologiche;
- i) posa di tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici, elementi di copertura mobile di spazi aperti applicate ad edifici o su supporto autonomo, se aggettanti su spazi pubblici, restando inteso che le tende non aventi tali caratteristiche non sono soggette ad alcun titolo abilitativo;
- j) realizzazione di muretti e manufatti per la sistemazione delle aree esterne, se assimilabili ad opere di arredo giardino;
- k) installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili (tende autoportanti o estensibili, tenso strutture, palloni pressurizzati, e qualsiasi altra struttura a carattere stagionale, periodico o precario, ed asportabili);
- l) depositi di materiali a cielo aperto;
- m) installazione di manufatti di arredo urbano: ad esempio fioriere, panchine, fontane, pergole, gazebi, lapidi ecc;
- n) l'esecuzione di opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite in aree interne al centro abitato, restando inteso che le opere non aventi tali caratteristiche non sono soggette ad alcun titolo abilitativo;
- o) installazione di antenne paraboliche per la ricezione di trasmissioni televisive satellitari, se collocate su edifici esistenti in zona storica individuati dagli strumenti di pianificazione; restando inteso che al di fuori di tali zone non occorre alcun titolo abilitativo;
- p) i serragli aperti ed i ricoveri chiusi per cani;
- q) ogni altra opera riconducibile alle precedenti con il criterio dell'analogia.

La richiesta di autorizzazione amministrativa dovrà essere redatta sulla base dei facsimili predisposti dallo Sportello Unico dell'Edilizia; nella domanda dovranno essere indicati le generalità, la residenza, il domicilio e codice fiscale del richiedente.

La richiesta di autorizzazione dovrà rispettare le norme vigenti in materia di imposta sul bollo.

La richiesta, nei casi di cui alle lettere a), d) e n) del precedente comma, dovrà inoltre contenere l'indicazione del progettista responsabile.

Alla richiesta devono essere allegati, di norma, e comunque in relazione alla specifica opera, i seguenti documenti, pena l'inammissibilità della stessa:

- a) estratto, ai soli fini identificativi, del rilievo aerofotogrammetrico comunale o del Piano Regolatore Generale e/o dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo, con evidenziato l'immobile e/o l'area di intervento (*n. 2 copie*);
- b) relazione tecnico-descrittiva dell'intervento (*n. 2 copie*); tale relazione deve evidenziare inoltre la rispondenza alle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale o dell'eventuale Piano Urbanistico Attuativo. ed alle prescrizioni del presente Regolamento;
- c) documentazione fotografica (*n. 1 serie di foto con punti di vista*);
- e) eventuali provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., richiesti dalla legge (*in copia unica*);
- f) planimetrie, prospetti ed in generale, tutti gli elaborati necessari, in relazione alla specifica opera, al fine della loro univoca comprensione.

La mancanza di parte della documentazione prescritta dal comma 4 del presente articolo, il responsabile del procedimento fa richiesta scritta all'interessato di completamento della documentazione prescritta, e per una sola volta, entro 15 giorni dalla data di presentazione della domanda.

Qualora sia verificata la necessità di acquisire i necessari pareri, in ordine alla specificità di ogni singola pratica, di competenza di altri uffici interni o esterni all'Amministrazione Comunale (nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., richiesti dalla legge) e che non siano già stati allegati alla domanda, il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta agli uffici ed enti interessati.

L'iter procedimentale della pratica decorre nuovamente dall'inizio a partire dalla data di presentazione della documentazione di completamento richiesta. Decorsi inutilmente 30 giorni dalla data della richiesta di integrazioni, la pratica verrà archiviata d'ufficio, senza che si debbano dare ulteriori comunicazioni all'interessato.

Entro il termine di 30 giorni dalla presentazione della domanda di autorizzazione amministrativa, ovvero dalla data di ricevimento di tutta la documentazione richiesta e/o necessaria ai sensi dei commi precedenti, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, decide in merito all'istanza dandone comunicazione scritta al richiedente.

Il rilascio dell'autorizzazione amministrativa fa comunque salvi ed impregiudicati i diritti di terzi e non esonera il titolare dall'obbligo, sotto la propria completa responsabilità, di attenersi alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

## **8. PP – PIANO PARTICOLAREGGIATO ( PUA – PIANO URBANISTICO ATTUATIVO)**

Il Piano particolareggiato disciplina e conforma, in esecuzione alle previsioni del PSC, gli interventi pubblici e privati di un ambito o porzione di territorio, mediante la definizione dettagliata dell'assetto di quest'ultimo.

Le prescrizioni di POC possono essere modificate dal Piano particolareggiato.

La formazione di Piano particolareggiato è obbligatoria quando specificamente prescritta del PSC.

Gli elementi costitutivi del Piano particolareggiato sono i seguenti:

a. Schema di convenzione, sottoscritto dai soggetti attuatori, nel caso di piano particolareggiato di iniziativa privata, nella quale siano definiti:

- superficie territoriale dell'intervento;
- abitazioni ed altre unità immobiliari previste;
- superficie utile edificabile relativa a tutte le destinazioni d'uso previste;
- delimitazione e quantificazione delle aree destinate al soddisfacimento degli
- standards urbanistici, nonché delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
- individuazione delle infrastrutture al servizio degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi, nonché delle altre dotazioni territoriali e individuazione dei soggetti cui competono la responsabilità e gli oneri della realizzazione;
- corrispettivo delle infrastrutture al servizio degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi, nonché delle altre dotazioni territoriali, da realizzarsi a cura del Comune o, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del soggetto attuatore, relative garanzie finanziarie, elementi progettuali delle opere da eseguire e modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché criteri e modalità per il loro trasferimento al Comune;
- identificazione delle aree necessarie per le infrastrutture al servizio degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi, nonché per le altre dotazioni territoriali e le modalità per la loro cessione a titolo gratuito;
- elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- termini di inizio ed ultimazione delle opere e degli edifici, nonché delle infrastrutture al servizio degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi e delle altre dotazioni territoriali;
- sanzioni convenzionali a carico del soggetto attuatore per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

b. Stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;

- c. Estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei Piani particolareggiati di iniziativa pubblica, elenco delle proprietà da espropriare o da vincolare; nel caso di Piano particolareggiato in zona territoriale omogenea E è inoltre richiesta una relazione, debitamente documentata ed esplicativa dell'origine dell'azienda agricola, resa in forma di autodichiarazione.
- d. Stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello, alla medesima scala delle tavole di cui alla lett. g);
- e. Stato di fatto alla medesima scala delle tavole di cui alla lett. g) contenente, fra l'altro:
- rilievo del verde esistente con la indicazione delle specie vegetali arboree ed arbustive esistenti non appartenenti a colture agrarie;
  - costruzioni e manufatti di qualsiasi genere esistenti, con indicazione delle destinazioni d'uso in essi comprese, rappresentati anche come particolari in scala 1:200;
  - elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti, rete telefonica e relative servitù;
  - viabilità e toponomastica;
  - altri eventuali vincoli;
  - e, nel caso di Piano particolareggiato in zona agricola:
  - appoderamento in atto tramite la definizione cartografica catastale, rapporto fra la superficie utile degli edifici e la relativa superficie agricola asservita, nonché eventuale acquisto o vendita di particelle catastali avvenuti dopo il 1975;
  - consistenza, tramite rilievo in scala adeguata, degli edifici esistenti sul fondo con la specificazione della destinazione d'uso di tutte le unità immobiliari, suddivise in servizi rustici ed abitazioni;
- f. Documentazione fotografica del terreno oggetto di trasformazione, con indicazione dei punti di ripresa.
- g. Planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000 indicante:
- numerazione dei lotti;
  - strade e piazze debitamente quotate;
  - spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato);
  - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati;
  - spazi per servizi;
  - spazi pubblici per sosta e parcheggio, con indicazione di quelli riservati ai disabili;



- ubicazione dei contenitori per rifiuti solidi, delle superfici per affissioni, delle fermate dei mezzi di trasporto pubblico, della segnaletica direzionale;
  - particolari esecutivi e dettagli costruttivi delle opere di sistemazione delle superfici inedificate, in scala non inferiore a 1:200;
  - tavola di progetto che evidenzi quali alberi debbano essere abbattuti.
- h. Sezioni e profili in scala 1:500 o 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e delle relative destinazioni d'uso;
- i. Relazione tecnica del progetto del verde;
- j. Schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, se ed in quanto costituenti opere di urbanizzazione primaria; in particolare lo schema della fognatura deve essere accompagnato dalla Scheda idraulica, di cui all'art. 6 del vigente Regolamento dei servizi di fognatura e degli scarichi nelle pubbliche fognature, che viene rilasciata dai competenti uffici comunali sulla base di specifica richiesta e attraverso la quale risultino individuati recapiti finali, caratteristiche tecnologiche costruttive delle reti, vincoli e prescrizioni connessi alle condizioni di carico idraulico del bacino di scolo su cui insiste il previsto intervento;
- k. Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine;
- l. Norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
- m. Relazione sul clima acustico e progetto delle opere di mitigazione acustica, per insediamenti residenziali e funzioni protette i cui all'art. 8 della legge 447/1995; relazione di impatto acustico per insediamenti produttivi di cui all'art. 8 predetto;
- n. Relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali, relative ad urbanizzazioni, necessarie all'attuazione del Piano particolareggiato;
- o. Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
- p. Dichiarazione del sindaco attestante che il Piano particolareggiato in questione ricade o meno:
- all'interno di zone dichiarate bellezze naturali ai sensi della D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
  - all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale;
  - all'interno del centro Storico o in area d'interesse ambientale;
  - in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
  - in area dichiarata sismica.

I Piani particolareggiati in territorio rurale devono comprendere gli ulteriori seguenti elementi:

- 
- q. Qualifica professionale del richiedente, titolo di possesso e forma di conduzione esercitati sull'azienda;
- r. Consistenza occupazionale dell'azienda, con la indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti nell'ambito dell'azienda;
- s. Relazione sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni e delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si richiede la concessione, nella quale siano puntualmente trattate ed evidenziate le seguenti variabili tecniche, economiche e sociali caratterizzanti la tipologia aziendale:  
variabili sociali:
- forma di conduzione;
  - tipo di possesso;
  - dimensione aziendale: SAU (superficie agricola utilizzata);
  - intensità colturale: SAU intensiva/SAU estensiva;
  - variabili organizzative:
  - intensivazione aziendale: capitale fisso/capitale vincolato;
  - densità di manodopera: addetti/SAU;
  - dotazione macchine agricole: potenza complessiva/SAU;
  - carico di bestiame: numero di capi/SAU;
  - rapporto fra produzione lorda vendibile (PLV) zootecnica e PLV totale;
  - rapporto tra PLV da colture pluriennali e PLV totale;
  - variabili di efficienza produttiva:
  - produttività unitaria: PLV/SAU;
  - grado di trasformazione dei prodotti: PLV prodotti trasformati/PLV prodotti grezzi;
  - specializzazione colturale: PLV totale/PLV da ordinamento prevalente.
- t. Programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati previsti dal Piano particolareggiato.

La formazione dei Piani particolareggiati è avviata in riferimento alle priorità indicate dal POC.

## 9. DETERMINAZIONE DEL CAMPIONE PERCENTUALE (C.P)

1. La determinazione del Campione Percentuale **(C.P)**, della denuncia di inizio attività oppure del permesso di costruire, da sottoporre obbligatoriamente a verifica e controllo avverrà secondo criteri di casualità e con le seguenti modalità:
  - a) si utilizzerà un software per la generazione di numeri casuali (*random number generator*);
  - b) l'algoritmo di calcolo di tale software dovrà essere basato sul generatore congruenziale moltiplicativo di Lehmer, in grado di generare una sequenza numerica con le stesse proprietà statistiche di una sequenza casuale; preferibilmente si utilizzerà il generatore numerico casuale fornito dalla regione Emilia Romagna e disponibile al sito internet [www.regione.emilia-romagna.it/sin\\_info/generatore](http://www.regione.emilia-romagna.it/sin_info/generatore);
  - c) all'inizio di ogni anno solare il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia provvede alla estrazione del campione, utilizzando il generatore automatico, sulla base dei seguenti parametri:
    - intervallo: dal valore minimo pari a 1 al valore massimo presunto di pratiche edilizie che verranno presentate nel corso dell'anno di riferimento (determinato sulla base dei dati relativi all'anno precedente);
    - percentuale del campione: 30%;
    - seme generatore: n. dell'anno di riferimento.
  - d) i numeri della serie ottenuta corrisponderanno ai numeri del registro generale delle pratiche edilizie (denunce di inizio attività e permessi di costruire) dell'anno considerato da sottoporre obbligatoriamente a verifica.
2. La presa d'atto della serie numerica casuale ottenuta dovrà avvenire mediante specifica determinazione del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia,. Tale determinazione dovrà essere pubblicata sulle pagine web dello Sportello Unico dell'Edilizia all'interno del sito internet comunale ed all'Albo Pretorio Comunale per la durata dell'anno di riferimento).
3. All'atto della registrazione delle pratiche edilizie durante il corso dell'anno, lo Sportello Unico dell'Edilizia provvederà ad apporre, sul frontespizio delle stesse, relativamente alle pratiche edilizie che faranno parte della serie numerica, la dicitura "*pratica sottoposta a verifica obbligatoria in corso d'opera*" e provvederà, all'atto della comunicazione dell'avvio del procedimento, ad informare di tale circostanza il titolare della Denuncia di Inizio Attività o del Permesso di Costruire.

## 10. VARIANTI AI PROGETTI

1. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o alla richiesta di rilascio del permesso di costruire qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle definite dal successivo comma 3, lettere a), b), c), d) f), ovvero modificano in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.
2. I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, previa acquisizione, in caso di interventi su immobili vincolati, degli atti di assenso necessari, secondo le modalità previste, fatto salvo il preventivo deposito del progetto, previsto dall'art. 3, ottavo comma, della L.R. n. 35 del 1984, nei casi in cui la variante modifica in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.
3. Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività:
  - a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico nei casi di cui al comma 1 dell'art. 28 della Legge Regionale 31/2002;
  - b) gli scostamenti di entità superiore al 10 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
  - c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
  - d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.;
  - e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
  - f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche,

---

storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica.

4. Sono soggette a denuncia di inizio attività (DIA), se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, le variazioni minori, all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico, ovvero scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie fino ai limiti stabiliti dal precedente comma 3, lettere b), c) e d).
5. In caso di variazioni di cui al comma 5 la DIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e deve contenere la dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al R.U.E., alle norme di sicurezza ed igienico - sanitarie.
6. Nei casi ricadenti nel presente articolo, la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.

## 11. MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

1. Si definisce **mutamento della destinazione d'uso** delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione da uno ad un altro degli usi classificati dal RUE tali interventi sono normati dall'art 26 della Legge Regionale n° 31/2002 e succ. integr.
2. La destinazione d'uso in atto e' quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.
3. Non costituisce mutamento d'uso ed e' attuato liberamente: il cambio dell'uso in atto nell'unita' immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unita' stessa e comunque compreso entro i 30 mq.
4. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 150 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.
5. Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, il mutamento d'uso e' subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.
6. Il mutamento di destinazione d'uso con opere e' soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale e' connesso.
7. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere conforme alle previsioni urbanistiche comunali e non connesso a interventi di trasformazione dell'immobile e' soggetto a denuncia di inizio attività. E' definito mutamento d'uso senza opere la modifica dell'uso in atto nell'immobile.
8. Il mutamento di destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale e' esente dal pagamento del contributo di costruzione.

---

## **PARTE IV – CERTIFICATI DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' (CCEA)**

### **1. GENERALITÀ (CCEA)**

Il certificato di conformità edilizia e agibilità (CCEA) attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato con permesso di costruire o presentato con denuncia di inizio attività, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Sono soggetti obbligatoriamente al certificato:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Per gli interventi di cui al precedente punto b), il certificato dovrà essere riferito ad ogni singolo fabbricato.

Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato, il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività ovvero i loro successori o aventi causa.

Per gli interventi edilizi non compresi ai precedenti punti a)-b)-c) la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al front office dello Sportello Unico dell'Edilizia entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione allo Sportello Unico dell'Edilizia di copia della scheda tecnica descrittiva, secondo quanto previsto dai commi 2, 3 e 4, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 €.

Il certificato di conformità edilizia e agibilità ha il valore e sostituisce il certificato di agibilità di cui agli articoli 24 e 25 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, restando ferme le autorizzazioni all'esercizio delle attività previste dalla legislazione vigente.

### **2. PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO (CCEA)**

Entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, il soggetto interessato (titolare del permesso di costruire o denuncia di inizio attività o i loro successori o aventi causa) presenta allo Sportello Unico dell'Edilizia la domanda di

rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità sulla base della modulistica predisposta dallo Sportello stesso;

La domanda è corredata:

- a) dalla documentazione catastale ;
- b) da copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati.

Il responsabile del procedimento può richiedere, entro i successivi trenta giorni dalla presentazione della domanda, documenti integrativi non a disposizione dell'Amministrazione Comunale o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine di cui al comma successivo, il quale ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.

Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di novanta giorni dalla richiesta.

Nel caso di inutile decorso del termine di cui al comma 3, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica descrittiva, opportunamente vidimata dallo Sportello Unico dell'Edilizia, tiene luogo del certificato di conformità edilizia ed agibilità.

Se nel corso dei novanta giorni di cui al comma precedente si manifestasse la necessità, in relazione alla specificità della singola istanza di CCEA, di ulteriore documentazione integrativa, il responsabile del procedimento provvede alla relativa richiesta sospendendo i termini istruttori, che ricominciano a decorrere solo dopo l'avvenuta completa produzione della documentazione integrativa richiesta.

La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, ovvero per motivi strutturali.

### **3. SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA (STD)**

Ogni immobile oggetto di intervento edilizio, sia nei casi di opere eseguite con denuncia di inizio attività, sia nei casi di permesso di costruire, deve essere dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, nella quale sono riportati i dati catastali ed urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile, i dati metrici e dimensionali, le prestazioni fornite in ordine ai requisiti tecnici obbligatori delle opere edilizie, nonché gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di inizio attività relativi allo stesso. La scheda tecnica deve inoltre essere completa con le dichiarazioni concernenti la rispondenza dell'edificio ai requisiti tecnici obbligatori riportati nell'Allegato al presente Regolamento.



La scheda tecnica contiene la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati i controlli in corso d'opera e finali e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso. Alla scheda tecnica sono allegati i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni se previsti dalla legge.

La scheda tecnica è documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ed è predisposta ed aggiornata, anche per gli effetti dell'articolo 481 del codice penale, da un professionista abilitato.

I modelli di scheda tecnica descrittiva da utilizzare sono solo quelli predisposti dallo Sportello Unico dell'Edilizia.

In particolare la scheda tecnica descrittiva contiene le seguenti informazioni, distinte per unità immobiliare del fabbricato:

- a) il nominativo e le generalità del titolare del titolo abilitativo;
- b) i dati individuativi e catastali della singola unità immobiliare;
- c) l'elencazione dei titoli abilitativi che hanno interessato l'unità immobiliare determinandone lo stato di fatto;
- d) gli stremi dell'ultimo accatastamento;
- e) i dati identificativi relativi alla proprietà, al progettista, al direttore dei lavori; all'esecutore dei lavori; al tecnico incaricato della compilazione della STD;
- f) i parametri urbanistici riferiti al fabbricato complessivo, all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto della STD;
- g) i dati dimensionali relativi alla unità immobiliare oggetto della STD;
- h) la descrizione delle dotazioni pertinenziali dell'unità immobiliare oggetto della STD;
- i) gli eventuali estremi della denuncia, relazione a struttura ultimata e collaudo, delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, ai sensi della Legge 1086/1971;
- j) l'indicazione se l'unità immobiliare è soggetta al controllo del Servizio Prevenzione Incendi, ai sensi del D.P.R. 29.7.82, n. 577;
- k) i dati relativi allo smaltimento delle acque reflue e relativa autorizzazione allo scarico;
- l) la specificazione della pertinenza o meno e della verifica dei vari requisiti tecnici delle opere edilizie, di cui agli allegati A e B al presente Regolamento;
- m) la dichiarazione di conformità edilizia del professionista incaricato della compilazione della STD, ai sensi dell'articolo 481 del Codice Penale.

---

Alla Scheda Tecnica Descrittiva dovrà essere obbligatoriamente allegata, in relazione alle disposizioni di legge vigenti ed alla tipologia di opere realizzate, la seguente documentazione<sup>2</sup>:

- **Collaudo delle opere in cemento armato, o a struttura metallica** ex L. 1086/1971 ovvero Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale un tecnico abilitato, nominato dal committente, quale collaudatore ai sensi dell'art. 7 della L. 1086/1971, dichiara di avere depositato il certificato di collaudo delle opere in cemento armato, o a struttura metallica presso lo Sportello Unico dell'Edilizia;

In alternativa, è possibile presentare copia del certificato di collaudo delle opere in cemento armato, o a struttura metallica (ai sensi dell'art. 7 della Legge 1086/1971) o richiamare il certificato di collaudo già depositato presso lo Sportello Unico;

oppure:

Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di un tecnico abilitato che non sono state eseguite opere in cemento armato, o a struttura metallica, soggette alla denuncia di cui all'art. 4 della Legge 1086/1971;

- **Accatastamento**

Certificato di iscrizione al Catasto;

oppure:

Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale il titolare attesta di avere presentato la dichiarazione per l'iscrizione al Catasto dell'immobile;

In alternativa, è possibile presentare copia della dichiarazione per l'iscrizione al Catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione di avvenuta presentazione, oppure copia della planimetria catastale;

In tutti i casi dovranno essere precisati gli estremi catastali dell'unità immobiliare (foglio – particella – subalterno).

- **Conformità impianti tecnologici - legge 46/1990**

Dichiarazione di conformità degli impianti (art. 9 Legge 5/3/1990 n. 46 e art. 7 del DPR 6/12/1991 n. 447), predisposta sul modello ministeriale e completa di schema degli impianti realizzati, della relazione con tipologia dei materiali utilizzati e della

---

<sup>2</sup> Le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà sono rese ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28/12/2000 n° 445, con la consapevolezza della responsabilità penale, cui si può andare incontro, in caso di dichiarazione mendace, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 N° 445. Il sottoscrittore allega alla dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, la fotocopia semplice di un documento di identificazione valido.

copia del certificato di riconoscimento dei requisiti professionali dell'installatore (nonché, ove previsto, progetto e collaudo)<sup>3</sup>;

oppure:

Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del titolare che non sono state allegate dichiarazioni di conformità degli impianti in quanto trattasi di impianti non presenti nel fabbricato/unità immobiliare, oggetto della scheda tecnica descrittiva;

oppure:

Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che gli impianti erano già presenti alla data di entrata in vigore della Legge n. 46/90 e che a tale data erano già conformi alle disposizioni di legge.

➤ **Eliminazione delle barriere architettoniche – legge n. 13/1989:**

Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale un tecnico abilitato assevera che le opere sono state realizzate nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di cui alla Legge 9/1/1989 n. 13, all'art. 11 del Decreto Ministero LL.PP. 14/6/1989 n. 236 e all'art. 24, comma 4, della Legge 5/2/1992 n. 104;

oppure:

Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con la quale un tecnico abilitato assevera che le opere realizzate non sono soggette ad obbligo di adeguamento alla Legge 13/1989 e alla Legge 104/1992;

➤ **Prevenzione incendi**

Copia del certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

oppure:

Copia della Denuncia di inizio attività presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco<sup>4</sup>;

oppure:

---

<sup>3</sup> Ai sensi dell'art. 1 comma 1 del regolamento d'attuazione della legge 46/90 le destinazioni d'uso di seguito elencate necessitano della certificazione degli impianti elettrico, elettronico (antifurto, impianto citofonico), protezione scariche atmosferiche, riscaldamento e climatizzazione, ascensori, montacarichi, scale mobili, radiotelevisivo, antenne, protezione antincendio, idrico, gas:  
Uso abitativo; Studio professionale o sede di persone giuridiche private; Associazioni, circoli o conventi e simili.

Ai sensi dell'art. 1 comma 1 del regolamento d'attuazione della legge 46/90 le destinazioni d'uso di seguito elencate necessitano della certificazione dell'impianto elettrico:  
Sede di società; Attività industriale, Attività commerciale o agricola o comunque di produzione o di intermediazione di beni o servizi; Edifici di culto; Immobili destinati ad uffici; Scuole, luoghi di cura, magazzini o depositi o in genere, a pubbliche finalità, dello Stato o di Enti pubblici territoriali istituzionali o economici.

<sup>4</sup> Ai sensi dell'articolo 3, comma 5, del D.P.R. 12.1.1998, n. 37.

Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà di un tecnico abilitato che il fabbricato o l'attività non sono soggetti alle norme antincendio;

oppure:

documentazione completa per la richiesta di certificato di prevenzione incendi che lo Sportello Unico provvederà a trasmettere al Comando Provinciale Vigili del Fuoco;

➤ **Parere sanitario**

Parere sanitario del servizio igiene edilizia dell'azienda unità sanitaria locale – I.r. n. 19/1982<sup>5</sup>: da produrre solo per insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute (elencati in delibera di giunta regionale n. 477/1995)<sup>6</sup>;

oppure:

documentazione completa per la richiesta del parere sanitario che lo Sportello Unico provvederà a trasmettere all'Azienda Unità Sanitaria Locale;

➤ **Contenimento dei consumi energetici – legge n. 10/1991:**

Se non già presentata in sede di inizio lavori:

Relazione ex articolo 28 della Legge n. 10/1991;

➤ **Impianti di elevazione**

(ascensori, montacarichi, piattaforme elevatrici per disabili, ecc.):

Dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art. 6 del DPR 30/04/1999 n. 162, redatta dall'impresa installatrice dell'ascensore;

---

<sup>5</sup> La lettera h) del primo comma dell'art. 19 della L.R. 4 maggio 1982, n. 19 stabilisce che spetta all'AUSL l'esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, al fine di accertarne la compatibilità e conseguire un elevato livello di protezione della popolazione e del territorio. L'esame 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, su richiesta dell'interessato, convoca entro i successivi dieci giorni una Conferenza dei Servizi, la quale si pronuncia entro trenta giorni.

<sup>6</sup> Tali attività vengono di seguito elencate

- a) attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché la macellazione;
- b) attività zootecniche: allevamenti, stalle;
- c) attività di servizio: ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semi-residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;
- d) artigianato di servizio, relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico con capienza superiore ai 50 posti-auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili;
- e) attività commerciali e del terziario, limitatamente a: centri e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi, ecc. superiore a 400 mq, scali commerciali, centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici, uffici di superficie complessiva superiore a 300 mq, magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (riferimento DPR 24.5.1988, n. 215 in attuazione di direttive CEE);

attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro o alla sosta di persone, ed altri insediamenti quali: impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri.

Dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art. 2 del DPR 459/1996, redatta dall'impresa installatrice per impianti di montacarichi o piattaforme elevatrici per disabili, ai sensi della circolare del Ministero dell'industria, commercio, artigianato n. 157296 del 14/4/1997;

➤ **Scarico acque reflue**

Copia dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue;

oppure:

Richiesta dell'autorizzazione allo scarico

oppure:

Dichiarazione di un Tecnico abilitato che l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue non è necessaria specificandone il motivo;

➤ **Emissioni in atmosfera – D.P.R. n. 203/1988**

solo per impianti con emissioni in atmosfera:

Copia dell'autorizzazione alle emissioni in atmosfera ex D.P.R. 203/1988;

oppure:

Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'attività non è soggetta all'autorizzazione alle emissioni in atmosfera;

➤ **Impatto acustico – D.P.C.M. 1.3.1991**

solo per impianti industriali:

Documentazione inerente la previsione di impatto acustico, con riferimento alle zone di appartenenza definite ai sensi degli articoli 2 e 6 del D.P.C.M. 1 marzo 1991;

oppure:

Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'attività non è soggetta a tale documentazione.

**4. DICHIARAZIONE DI ALLOGGIO ANTIGIENICO O INABITABILE  
UTILIZZO DI IMMOBILI PRIVI DI ABITABILITA' SERVIZI  
INDISPENSABILI DEGLI EDIFICI**

Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, tramite proprio provvedimento, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.

Un alloggio è da ritenersi antigienico quando si presenta privo di servizi igienici propri incorporati nell'alloggio stesso; oppure quando presenta tracce di umidità permanente

dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità ineliminabili con normali interventi di manutenzione; oppure, infine, quando presenta requisiti di aeroilluminazione naturale gravemente insufficienti, rispetto a quanto prescritto dai requisiti cogenti R.C. 3.6 "Illuminamento naturale" e R.C. 3.10 "Ventilazione", riportati in allegato "A" al presente Regolamento.

La dichiarazione di alloggio antigienico viene emanata con provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, previa certificazione dell'Autorità Sanitaria ed accertamento tecnico. Ai fini del presente articolo non si tiene conto degli effetti dovuti al sovraffollamento.

Un alloggio dichiarato antigienico, a meno che gli interventi da effettuarsi siano tali da rendere comunque possibile la permanenza in esso degli occupanti, deve essere sgomberato con Ordinanza Sindacale e non può essere rilocupato se non dopo che l'Autorità Sanitaria ne abbia accertato l'avvenuto risanamento igienico e la rimozione delle cause di antigienicità e comunque a seguito di ulteriore provvedimento del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.

Per i fabbricati esistenti, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia può dichiarare inabitabile, mediante l'emanazione di proprio provvedimento dirigenziale, un alloggio un locale o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni<sup>7</sup>:

- a) condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- b) alloggio o locale improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
- c) insufficienti requisiti di superficie e/o volume, rispetto a quanto prescritto dal requisito cogente R.C. 7.2 "Disponibilità di spazi minimi";;
- d) insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione, rispetto a quanto prescritto dai requisiti cogenti R.C. 3.6 "Illuminamento naturale" e R.C. 3.10 "Ventilazione", riportati in allegato "A" al presente Regolamento;
- e) mancata disponibilità di impianti e/o servizi tecnologici essenziali, come definiti al comma 8 successivo;
- f) mancata disponibilità di acqua potabile;
- g) assenza di servizi igienici;
- h) mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

---

<sup>7</sup> Ai sensi dell'art. 24, comma 7, della Legge 5.2.1992, n. 104 "Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate", sono dichiarati inabitabili e inagibili tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate.

Fermo quanto stabilito dal precedente comma, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, previa certificazione dell'Autorità Sanitaria, può dichiarare inabitabile un alloggio o un locale in genere o parte di esso per motivi di igiene.

Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con Ordinanza Sindacale e non potrà essere rioccupato se non dopo l'avvenuta esecuzione delle opere edilizie necessarie a rimuovere le cause di inabitabilità, che dovranno essere specificate nell'atto di dichiarazione di inabitabilità e rilascio di nuovo certificato di conformità edilizia o presentazione di denuncia di inizio attività, nel rispetto delle procedure amministrative previste dal presente Regolamento.

Colui che abita, usa o consente ad altri di utilizzare, a titolo gratuito o oneroso, un'unità immobiliare, costruita dopo il 1934, che sia priva del certificato di conformità edilizia e agibilità o della scheda tecnica descrittiva o di equivalente dichiarazione di abitabilità o agibilità o di altra licenza d'uso, è assoggettato alle sanzioni amministrative di legge, ai sensi del precedente articolo 71, comma 5<sup>8</sup>.

Per le unità immobiliari di cui sopra, il soggetto avente titolo è tenuto a presentare al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia regolare richiesta di autorizzazione all'uso che ne dimostri la conformità edilizia e l'agibilità.

Qualora l'unità immobiliare non possieda i requisiti di agibilità, il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia ne indicherà le ragioni, nonché, sentita eventualmente l'Autorità Sanitaria, i rimedi tecnici da adottare entro un congruo termine, trascorso infruttuosamente il quale, si provvederà ai sensi di legge.

Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi ed impianti fondamentali:

- a) riscaldamento;
- b) distribuzione dell'acqua potabile;
- c) energia elettrica;
- d) raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque reflue, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- e) trasporto verticale delle cose e delle persone, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- f) protezione dagli incendi.

Valgono in ogni caso le disposizioni dettate dal requisito tecnico cogente R.C.7.3 "Dotazioni impiantistiche minime", riportato in Allegato A al presente Regolamento.

## **5. REQUISITI MINIMI PER L'ABITABILITÀ DEGLI ALLOGGI**

Ferme restando le disposizioni dettate dal requisito cogente R.C. 7.2 "Disponibilità di spazi minimi", riportato in Allegato A al presente Regolamento, nell'edilizia

---

<sup>8</sup> Si veda l'articolo 70 del D.Lgs. n. 507/1999 "Depenalizzazione dei reati minori e riforma del sistema sanzionatorio".

residenziale, anche ai fini della dichiarazione di alloggio abitabile, per ogni abitante, deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00, per i primi 4 abitanti, e di mq 10,00 per ciascuno dei successivi.

Inoltre ogni unità di abitazione, anche per i monolocali, deve essere fornita di almeno un servizio igienico completo di W.C., lavabo, bidet e, nelle nuove costruzioni, almeno un locale assimilabile ad uso ripostiglio.

Per essere abitabili o agibili i locali abitativi non possono avere una superficie inferiore a:

- mq 14, se si tratta di soggiorni o di camere da letto per due persone;
- mq 9, se si tratta di camere da letto singole;
- ogni alloggio deve essere dotato di un locale soggiorno di almeno mq 14;
- per le nuove edificazioni ogni alloggio destinato alla residenza, con esclusione per le attività turistico-ricettive, deve essere dotato di almeno una camera da letto di mq 14.

Tutti gli altri locali abitativi non possono misurare meno di mq 9,00, salvo i locali per servizi ed accessori.

Ferme restando le disposizioni dei commi che precedono, le dimensioni minime per gli alloggi monostanza, sono fissati, ai sensi del D.M. 5.7.1975, come segue:

a) monostanza per una persona, mq 28 comprensiva dei servizi.

Si dovranno comunque garantire le seguenti superfici minime:

- spazio abitabile mq 21
- spazio per servizi e accessori mq 7

b) monostanza per due persone, mq 38 comprensiva dei servizi.

Si dovranno comunque garantire le seguenti superfici minime:

- spazio abitabile mq 31
- spazio per servizi e accessori mq 7

Ogni cucina deve essere dotata di acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto, e di una canna di aspirazione del diametro di almeno cm 10 di sezione o di altro sistema di aerazione riconosciuto idoneo.

Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di m 1,60 in corrispondenza delle zone attrezzate. I pavimenti dovranno essere impermeabili.

Sono ammesse cucine aventi superficie inferiore a mq 9 purché costituenti accessorio di altro locale ad uso soggiorno o sala da pranzo. Queste possono essere anche prive di illuminazione ed aerazione diretta purché munite di idoneo estrattore elettromeccanico, comunicanti direttamente su detti locali senza infisso con una apertura minima di mq 4.



Nel caso di soggiorno-cucina, la superficie minima di questo dovrà essere incrementata di mq 3,00.

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un locale per servizi igienici, di superficie minima di mq 2, provvisto di vasca da bagno o doccia, lavabo, bidet, W.C. ed avere le pareti rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di m 2,00.

Non é ammesso il diretto accesso da ambienti di soggiorno o dalla cucina se non dotati di antibagno.

Nelle nuove costruzioni ad uso abitativo, nel caso di un unico bagno, questo non dovrà avere accesso dai locali destinati a camera da letto.

Per gli edifici di nuova costruzione ed in caso di ristrutturazione di quelli esistenti i servizi igienici devono soddisfare i requisiti di cui al D.M. 14.6.1989 n.236,.

---

## **PARTE V – LA COMMISSIONE CONSULTIVA PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO. (CQAP)**

### **1. DEFINIZIONE E COMPITI (CQAP)**

Ai sensi dell'articolo 3 della Legge Regionale 25.11.2002, n. 31 è istituita la Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, che è l'organo ordinario di consulenza dello Sportello Unico dell'Edilizia cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia:

- a) di interventi di trasformazione del territorio, anche di iniziativa pubblica, ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale (parte III del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio") ai fini del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche (di cui all'articolo 146 del D.lgs n. 42/2004);
- b) interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, oltre che di abbattimento di barriere architettoniche, se tali interventi vengono effettuati su edifici aventi valore storico-architettonico e culturale ai sensi della Parte I del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", o su edifici nei confronti dei quali le previsioni degli strumenti urbanistici prescrivono tali categorie di intervento edilizio;
- c) di adozione di provvedimenti cautelari e sanzionatori in relazione ad illeciti edilizi su immobili ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale;
- d) di interventi edilizi previsti sul patrimonio storico del territorio rurale

La Commissione costituisce organo a carattere esclusivamente tecnico i cui componenti presentano una elevata competenza e specializzazione. Non possono far parte della Commissione, a nessun titolo, gli organi politici dell'Amministrazione Comunale.

I pareri della Commissione sono espressi sulla base della documentazione di cui all'Allegato B all'Accordo tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, la Regione Emilia Romagna e le Associazioni delle Autonomie locali Emilia Romagna (ai sensi dell'art. 46 della L.R. 25.11.2002, n. 31) in merito ai seguenti punti:

- a) compatibilità dell'intervento di trasformazione proposto con la salvaguardia dei valori paesaggistico-ambientali
- b) aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale;

Il parere della Commissione, obbligatorio ma non vincolante, costituisce la base per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.

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

## **2. COMPOSIZIONE E NOMINA (CQAP)**

La Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta:

- a) dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia o da un suo delegato, in qualità di Presidente, senza diritto di voto, tranne il caso di parità di votazione così come indicato nel successivo articolo;
- b) da 5 membri, di elevata competenza e specializzazione, di norma esterni all'Amministrazione Comunale, da nominare fra:
  - laureati in scienze geologiche;
  - laureati in architettura o ingegneria o geometri con particolare specializzazione nel recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - laureati in architettura o ingegneria con particolare specializzazione nel campo della pianificazione territoriale ambientale;
  - laureati in agronomia e/o periti agrari;
  - laureati in architettura o ingegneria o geometri con particolare specializzazione nel campo dell'abbattimento delle barriere architettoniche;
  - laureati in ingegneria per l'ambiente ed il territorio;
  - laureati in architettura ambientale;
  - Riguardo ai membri di cui al punto b) precedente, potrà farsi ricorso anche a figure professionali interne all'Amministrazione Comunale purché non in numero superiore a 2 ed a seguito comunque di adeguata motivazione in merito all'esigenza di garantire la necessaria elevata competenza e specializzazione nell'ambito delle materie di pertinenza della Commissione, anche sotto il profilo della particolare conoscenza del territorio comunale e delle problematiche che lo caratterizzano.

Non possono far parte della Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia.

La Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio dura in carica tre anni ed i suoi componenti non sono immediatamente rieleggibili e non possono far parte della Commissione per più di due volte. Per ciò che riguarda il funzionamento e la durata in carica dei membri della Commissione, oltre la scadenza del termine dei cinque anni, valgono le disposizioni di legge vigenti in materia di proroga degli organi amministrativi.

I membri che non partecipano, senza giustificati motivi, a tre sedute consecutive, o a cinque sedute nel corso di un anno solare, decadono dalla carica. La decadenza, su richiesta del Presidente, è dichiarata dalla Giunta Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto secondo le indicazioni del comma 1. La decadenza per rinuncia deve essere comunicata per iscritto.

In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della Commissione, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e provvede alla relativa sostituzione, per il solo periodo di durata in carica della Commissione.

### **3. FUNZIONAMENTO (CQAP)**

La Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio si riunisce presso la sede municipale ordinariamente tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La convocazione, con specificazione della data ed orario della prima convocazione e data e ora della seconda convocazione, deve essere comunicata per iscritto o via fax dal Presidente e pervenire almeno tre giorni prima della seduta. E' inoltre possibile la convocazione della Commissione da parte del Presidente durante il corso della seduta precedente, a condizione che siano però presenti tutti i componenti e che tale convocazione venga iscritta a verbale.

La comunicazione di convocazione non contiene alcun ordine del giorno. L'effettivo ordine del giorno trattato nella seduta, che indica le pratiche che saranno sottoposte all'esame della Commissione, verrà consegnato ai componenti all'inizio della seduta stessa.

Copia dell'avviso di convocazione, deve essere inviato, a cura del Presidente, anche al Sindaco ed all'Assessore delegato, il quale potrà, senza diritto di voto, partecipare alla seduta.

Alle sedute della Commissione partecipa, obbligatoriamente, senza diritto di voto, il responsabile del procedimento di ogni singola pratica iscritta all'ordine del giorno.

Le funzioni di Segretario verbalizzante sono svolte da un funzionario dello sportello Unico per l'edilizia d'procedimento presente, su nomina del Presidente preliminarmente all'inizio dell'esame dell'ordine del giorno, la nomina viene iscritta a verbale.

Le riunioni della Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente (n. 4 intervenuti); in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di 1 ora dalla prima, se intervengono 3 componenti, tra cui il Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione a cura del Segretario della Commissione.

L'ordine del giorno della riunione, tenuto dal Segretario, contiene tutte le pratiche trasmesse dai responsabili del procedimento, secondo l'ordine di presentazione.

Il responsabile del procedimento relaziona obbligatoriamente prima della espressione del parere della Commissione, su ciascuna pratica posta all'ordine del giorno, esponendo le proprie valutazioni.

I pareri sui progetti posti all'ordine del giorno debbono essere espressi entro il termine inderogabile di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento degli atti, tenendo conto dell'ordine cronologico di presentazione delle pratiche allo Sportello Unico dell'Edilizia. Decorso tale termine senza la formulazione del parere della Commissione, il responsabile del procedimento procede in assenza di questo e formula la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento, precisando il mancato parere al Sindaco ed al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia.

La Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:

- a) convocazione del progettista nel corso della riunione della Commissione, per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
- b) necessità di sopralluogo.

I progettisti invitati dovranno comunque allontanarsi prima della formulazione del parere.

La richiesta di convocazione del progettista va comunicata dal responsabile del procedimento al richiedente e al progettista, con un preavviso di almeno 7 giorni; in caso di mancata presenza del progettista convocato, la Commissione provvede in ogni caso alla formulazione del parere.

Quando la Commissione ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il Presidente ha facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto, o richiederne la consulenza scritta.

Anche i progettisti possono chiedere, attraverso richiesta scritta rivolta al Presidente della Commissione, di essere ascoltati dalla Commissione, al fine di illustrare il contenuto dei loro progetti. La Commissione decide sull'accoglimento della loro richiesta a maggioranza, verbalizzando la relativa decisione.

Il Presidente, ogniqualvolta lo ritenga necessario, può chiamare a prendere parte alle riunioni della Commissione, senza diritto di voto, oltre ai soggetti sopra richiamati, i funzionari di altri servizi comunali interessati, per ragioni d'ufficio, a particolari problemi e anche, quando l'esame di questioni di speciale natura ed importanza lo consigli, funzionari di altri enti od uffici, o professionisti particolarmente esperti.

Alla Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio è data facoltà di richiedere autonomamente eventuale documentazione integrativa necessaria per l'espressione del parere di competenza, in riferimento esclusivamente alla natura di tale parere ed ai contenuti della Dichiarazione di Indirizzi, attraverso richiesta scritta da parte del Presidente direttamente all'interessato. Tale richiesta di documentazione integrativa non sospende i termini del procedimento generale di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. La Commissione deve pertanto esprimere comunque il proprio parere entro il termine di 60 (sessanta) giorni fissato in precedenza.

La Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio esprime al responsabile del procedimento i seguenti pareri, obbligatori per i casi previsti dal presente Regolamento, ma comunque di natura esclusivamente consultiva e pertanto non vincolanti in alcun modo né per il responsabile del procedimento ai fini della sua istruttoria, né per il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia ai fini dell'adozione del provvedimento finale:

- a) parere favorevole;
- b) parere favorevole con eventuali condizioni o suggerimenti;
- c) parere contrario motivato.
- d) Parere di sospensione con richiesta di integrazioni

**Solo in caso di parità di votazione il Presidente provvede ad esprimere il proprio voto.**

Il parere negativo della Commissione può essere espresso solo in relazione a motivazioni attinenti il proprio campo di competenze, ovvero in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale e non possono in alcun modo riguardare valutazioni circa la conformità o meno del progetto alle prescrizioni urbanistico-edilizie,

compito che invece spetta, in via esclusiva, al responsabile del procedimento. Ogni determinazione della Commissione in violazione di detto principio è illegittima.

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

Per gli scopi del presente articolo è fatto obbligo, a cura del Segretario della Commissione, di mantenere un registro delle pratiche edilizie sottoposte alla Commissione, con l'indicazione della data in cui la pratica è stata trasmessa dal responsabile del procedimento alla Commissione, la data di eventuali richieste di integrazioni, la data del ricevimento di tali integrazioni da parte della Commissione, la data di espressione del parere.

I componenti della Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque, in qualunque modo, interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. I Commissari interessati debbono essi stessi, sotto la propria responsabilità, farne dichiarazione al momento dell'esame dei progetti. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale, su segnalazione del Presidente, e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.

Delle adunanze della Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente e dal Segretario; esso deve indicare i pareri espressi su ogni singola pratica iscritta all'Ordine del Giorno e contenere, nel caso di pareri contrari o condizionati, la motivazione, almeno in forma sommaria ed il testo della condizione espressa; deve inoltre indicare il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli Commissari.

Il Segretario appone sui disegni di progetto la dicitura: *"Esaminato nella seduta del .....dalla Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio"* completata dalla data e dalla vidimazione del Presidente.

#### **4. DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI (CQAP)**

La Commissione Consultiva per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio all'atto del suo insediamento, nella sua prima seduta, prima dell'inizio dell'attività consultiva, può redigere, un documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri. Tale documento, denominato "Dichiarazione di Indirizzi di qualità architettonica ed urbana", illustra i criteri ed i metodi di lavoro che la Commissione adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame, in rapporto alla qualità formale e compositiva degli interventi. La Dichiarazione, che

potrà essere assunta anche a maggioranza dei componenti, dovrà riguardare modalità, tempi, procedure ed aspetti tecnici, nei limiti di legge e del presente Regolamento, che dovranno regolare i lavori della Commissione stessa. Con apposita seduta preliminare, pertanto, la Commissione sarà tenuta a stilare gli orientamenti sopraccitati.

Gli obiettivi della Dichiarazione di Indirizzi della Commissione dovranno essere tesi a:

- a) contribuire a promuovere il miglioramento della qualità formale, compositiva ed architettonica delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, e del loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale;
- b) contribuire a sviluppare la consapevolezza che ogni intervento è un progetto di trasformazione del contesto e un contributo alla trasformazione del territorio; in questa ottica tutte le parti della città, pur nelle specifiche diversità, zone storiche, rurali, produttive, residenziali ecc. hanno pari dignità e il progetto, pur esaltandone i valori specifici, non dovrà perdere di vista la complessità della trasformazione urbana.

Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, con specifica determinazione, prende atto della Dichiarazione di Indirizzi approvata dalla Commissione e provvede a darne conoscenza mediante affissione all'Albo Pretorio comunale per 30 giorni e mediante pubblicazione sulle pagine web dello Sportello stesso, all'interno del sito internet comunale.

Copia della Dichiarazione di Indirizzi inoltre, entro 30 giorni dalla sua adozione da parte della Commissione, viene inviata, a cura del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, al Presidente del Consiglio Comunale, affinché ne venga fatto oggetto di specifica deliberazione di presa d'atto, che costituirà allegato al presente Regolamento e ne farà parte integrante e sostanziale. Il Consiglio Comunale, in sede di esame del documento, può invitare la Commissione a rielaborarlo, indicando le linee ed i criteri da seguire.



---

## **PARTE VI – L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA (a.paes.)**

### **1. DISCIPLINA DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA (a.paes.)**

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni tutelati ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs n. 42/2004 di sottoporre al Comune al quale la regione ha affidato la relativa competenza i progetti delle opere che intendano eseguire, corredati della documentazione prevista, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione paesaggistica.

La verifica di conformità alla pianificazione sovraordinata, svolta dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia e la valutazione paesaggistica formulata dalla Commissione, fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 comma 3, della L.R. n. 31/2002, formano la motivazione della autorizzazione paesaggistica in base alla quale l'Amministrazione Comunale dà atto della propria decisione in merito all'intervento proposto.

L'autorizzazione paesaggistica deve essere sostenuta da una adeguata motivazione, anche quando consista in un provvedimento positivo. Funzione della motivazione è quella di permettere alla Soprintendenza, nell'ambito del proprio potere di annullamento dell'autorizzazione, la ricostruzione dell'iter logico seguito dallo Sportello Unico in ordine al giudizio di compatibilità del progetto proposto con la tutela dei luoghi.

- ✓ Il contenuto della motivazione è costituito dalla verifica di conformità alla pianificazione paesistica oltre che dalla valutazione in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici dell'intervento ed al suo inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale.
- ✓ L'esame dell'intervento proposto deve essere effettuato prendendo in considerazione il progetto nella sua globalità.
- ✓ E' facoltà del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, nel rilasciare l'autorizzazione, introdurre nel provvedimento puntuali prescrizioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali effetti negativi dell'intervento proposto sul contesto ambientale e paesaggistico.

L'autorizzazione paesaggistica costituisce un provvedimento autonomo rispetto al titolo abilitativo alla esecuzione delle opere edilizie e deve essere pertanto richiesta autonomamente prima della richiesta del permesso o della presentazione della denuncia di inizio attività o comunque contestualmente. La valutazione paesaggistica precede e condiziona il provvedimento urbanistico - edilizio senza che tale valutazione

di compatibilità sia in qualche modo condizionata dalle scelte urbanistico-edilizie comunali.

L'autorizzazione paesaggistica deve essere rilasciata, in base ad idonea istruttoria, entro il termine perentorio di 60 giorni dalla presentazione della relativa domanda.

Ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 29 dicembre 2000, n. 441, la proposta di autorizzazione paesaggistica rilasciata al termine delle predette valutazioni, e corredata dalla documentazione in base alla quale il Responsabile dello Sportello Unico l'ha emanata, dovrà essere inviata alla Soprintendenza di settore competente in materia, per l'esercizio del potere di esame di cui all'art. 146, del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio

La Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, entro il termine perentorio di 60 giorni dalla ricezione di tutta la documentazione, ha la facoltà, a norma dell'art. 146 D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", di annullare la proposta di autorizzazione paesaggistica comunale in caso rilevi vizi di legittimità dell'atto amministrativo.

Solo alla scadenza di tale termine l'atto autorizzativo potrà considerarsi perfetto e produttivo di effetti giuridici.

Nel caso in cui la Soprintendenza non si pronunci entro il termine di cui sopra, l'autorizzazione produce immediatamente i suoi effetti.

Il termine di 60 giorni di cui al comma precedente, attiene esclusivamente all'esercizio del potere di annullamento e non comprende anche l'ulteriore fase di comunicazione o notificazione all'interessato e decorre dalla ricezione da parte della Soprintendenza dell'autorizzazione rilasciata, completa della documentazione tecnico-amministrativa, predisposta in ottemperanza a quanto stabilito nell'Allegato B all'Accordo tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, la Regione Emilia Romagna e le Associazioni delle Autonomie locali Emilia Romagna (ai sensi dell'art. 46 della L.R. 25.11.2002, n. 31), sulla cui base il provvedimento comunale è stato adottato.

Nel caso di omessa o incompleta trasmissione della documentazione in base alla quale lo Sportello Unico si è pronunciato, il termine di cui sopra non decorre. In tal caso la richiesta di integrazione documentale da parte della Soprintendenza relativamente agli elementi conoscitivi e valutativi definiti dall'Allegato B citato, produce l'interruzione del termine di 60 giorni.

## **2. RELAZIONE PAESAGGISTICA-AMBIENTALE (*a.paes.*)**

La proposta progettuale dovrà essere corredata dagli elementi analitici che permettano la valutazione della compatibilità e che trovino collocazione in una specifica "relazione paesaggistica-ambientale".

Tale relazione paesaggistica-ambientale dovrà indicare:

- 
- l'esatta ubicazione dell'opera su base CTR alla medesima scala delle tavole di Piano Regolatore Generale, in quanto funzionale alla verifica di conformità dell'intervento alle previsioni della pianificazione territoriale, paesistica ed urbanistica vigente. A tale scopo, dovrà essere prodotto lo stralcio delle corrispondenti tavole del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Piano Regolatore Generale, corredati dalle relative norme prescrittive ed attuative inerenti all'area in cui si intende individuare l'intervento;
  - la descrizione dell'intervento, con l'evidenziazione dei caratteri tipologici, estetici e funzionali delle opere proposte;
  - la descrizione dello stato dei luoghi, dei valori e del contesto paesaggistico interessato dall'intervento;
  - la descrizione dello stato di progetto dell'area in cui si colloca l'intervento, corredato da piante, sezioni, prospetti e planivolumetrici dell'opera stessa, con l'indicazione dei materiali e dei cromatismi che si intendono utilizzare;
  - la descrizione dei caratteri e i valori del più esteso contesto paesaggistico-ambientale in cui si inserisce l'intervento, riconoscibili a partire dagli elaborati cartografici dell'uso del suolo che individuino le preesistenze naturali, culturali, storiche e paesaggistiche rinvenibili in un ambito significativo di riferimento. Un supporto a tale necessaria descrizione è fornito dalla individuazione delle unità di paesaggio in cui ricade l'intervento proposto, rinvenibile nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Necessario completamento alla descrizione del contesto paesaggistico, sarà la ricognizione fotografica, da diverse prospettive, dell'area di intervento e degli aspetti più significativi e caratterizzanti l'ambito territoriale di riferimento;
  - la descrizione degli aspetti di compatibilità dell'opera con le caratteristiche ed il grado di tutela operante nell'area considerata e la sua coerenza in relazione ai caratteri tipologici, funzionali e estetici del contesto paesistico-ambientale;
  - la valutazione dell'entità delle trasformazioni indotte da parte delle opere proposte, comprensive di strutture accessorie e di servizio (strada di accesso, parcheggi, movimentazioni del terreno, ecc.); nei casi più complessi o rilevanti sotto il profilo dell'entità delle trasformazioni indotte, infine, l'inserimento della opera proposta nel contesto paesaggistico, urbanistico e ambientale dovrà essere evidenziata da schizzi, disegni, fotomontaggi, simulazioni al computer;
  - la descrizione delle opere di integrazione e di inserimento paesaggistico eventualmente previste ;
  - la descrizione degli eventuali interventi di compensazione, di riqualificazione e di rafforzamento dell'immagine, dei valori e dell'identità del contesto paesaggistico di riferimento;

- le motivazioni che hanno portato alle scelte progettuali proposte, eventualmente anche in relazione alle possibili alternative analizzate.

L'approfondimento e le caratteristiche della documentazione da presentare a corredo dell'istanza di autorizzazione paesaggistica dovrà essere rapportata alla complessità dell'intervento proposto e all'entità dell'eventuale impatto delle trasformazioni ipotizzabili sul paesaggio. Conseguentemente la documentazione sopra richiamata potrà essere sintetizzata in forma di scheda progettuale per quanto riguarda le opere di modesto rilievo e di basso impatto paesaggistico, ferma restando la necessità che le stesse siano state precedentemente definite puntualmente all'interno di un apposito documento realizzato dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. c), della L. r. n. 31/02.

### **3. CONFERENZA DEI SERVIZI (*a.paes.*)**

Le valutazioni paesaggistiche sul progetto di trasformazione proposto possono essere altresì effettuate contestualmente da parte delle Amministrazioni coinvolte anche in sede di Conferenza dei Servizi.

In tal caso lo Sportello Unico dell'Edilizia deve inviare la documentazione completa del progetto proposto, completo degli elementi di cui all'Allegato B all'Accordo tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, la Regione Emilia Romagna e le Associazioni delle Autonomie locali Emilia Romagna (ai sensi dell'art. 46 della L.R. 25.11.2002, n. 31) agli Enti coinvolti nel procedimento, in tempo utile per permetterne l'esame preliminare.

L'esercizio del potere di riesame e di annullamento previsto dall'art. 146 del D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", resta in tal caso assorbito nella procedura innestata con la stessa Conferenza. In caso di dissenso della Soprintendenza in seno alla Conferenza dei Servizi, la determinazione finale e conclusiva a componimento dei contrastanti interessi in gioco viene assunta dal Consiglio dei Ministri, in sede di alta amministrazione. Nel caso invece in cui la Soprintendenza esprima, in sede di Conferenza il suo assenso al progetto, opera il meccanismo in base al quale il provvedimento sostituisce a tutti gli effetti ogni autorizzazione, concessione, nulla osta o atto di assenso comunque denominato e pertanto il potere di riesame e di annullamento non può essere successivamente esercitato.

---

## **PARTE VII – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

### **1. GENERALITA'**

Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui al punto 7. della presente Parte, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la denuncia di inizio attivita' e' tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonche' al costo di costruzione. Il contributo di costruzione e' quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con denuncia di inizio attivita'.

### **2. ONERI DI URBANIZZAZIONE**

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 unita' immobiliari.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione e' corrisposta al Comune all'atto del rilascio del Permesso di Costruire ovvero all'atto della presentazione della denuncia di inizio attivita'.

### **3. PARAMETRAZIONE DEGLI ONERI**

Le tabelle di parametrizzazione ed incidenza degli oneri sono raggruppate in cinque categorie funzionali:

1. interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa) - Tabella "A";
2. funzioni terziarie: direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di superficie utile fino a 200 mq, funzioni di servizio, privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e gli studi professionali - Tabella "B";

3. funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di superficie utile oltre i 200 mq, insediamenti di tipo agro-industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo - Tabella "C";
4. funzioni agricole svolte da non aventi titolo - Tabella "D";
5. funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo - Tabella "E".

#### 4. INCIDENZA DEGLI ONERI

Ai fini della determinazione del contributo di costruzione, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato come al comma 2, viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

- U1: opere di urbanizzazione primaria al servizio diretto dell'insediamento;
- U2: opere di urbanizzazione secondaria.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1) è stabilita come di seguito:

##### Residenza

###### Opere (% di U1 = €/mqxSu)

- strade:	22,00
- spazi di sosta e di parcheggio:	10,00
- fognature:	8,00
- impianti di depurazione:	3,00
- sistema di distribuzione dell'acqua:	7,00
- sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono:	24,00
- pubblica illuminazione:	10,00
- verde attrezzato:	16,00
	100,00

##### Attività produttive

###### Opere (% di U1 = €/mqxSu)

- strade:	30,00
- spazi di sosta e di parcheggio:	12,00
- fognature:	10,00
- impianti di depurazione:	10,00
- sistema di distribuzione dell'acqua:	6,00
- sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono:	21,00
- pubblica illuminazione:	7,00
- verde attrezzato:	4,00
	100,00

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2) è stabilita invece come di seguito:

**Per ogni attività****Opere (% di U2 = €/mqxSu)**

- asili nido e scuole materne:	10,00
- scuole dell'obbligo:	38,00
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi:	7,00
- centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie:	7,00
- mercati di quartiere e delegazioni comunali:	6,00
- spazi pubblici a parco e per lo sport:	25,00
- parcheggi pubblici:	7,00
	100,00

**5. APPLICAZIONE DELL'ONERE**

Le unità di superficie per l'applicazione dei parametri U1 e U2 sono così determinate:

- Funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale, funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie, ecc.), studi professionali:
  - l'unità di superficie (Sua) è il mq utile abitabile risultante dall'applicazione dell'articolo 3 del DM 10.5.1977, n. 801, ovvero, per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi;
- Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agro-industriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere:
  - l'unità di superficie (SuL) è il mq utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra; dal calcolo della Su sono esclusi gli impianti igienici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro dell'ambiente, sono esclusi altresì i piani tecnici. In detta Su sono compresi invece i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa;
- Insediamenti per le attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici e di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscano standard urbanistico:
  - l'unità di superficie (Ai) è il mq dell'area individuata dall'ambito effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva,

di esercizio pubblico, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori;

Per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti con aumento di carico urbanistico, la superficie utile di intervento cui applicare gli oneri di urbanizzazione è quella riferita alla parte in aumento; nel caso di intervento anche sulla parte preesistente, la superficie utile cui applicare l'onere è computata ai sensi del precedente comma. Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile a cui applicare l'onere è quella relativa all'unità immobiliare minore o minori (applicando la voce *"ristrutturazione con aumento di carico urbanistico"*), mentre, per l'unità immobiliare finale di maggiori dimensioni si applicherà la voce *"ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico"*

## **6. COSTO DI COSTRUZIONE**

La quota di contributo commisurato al costo di costruzione. può' essere rateizzato, a richiesta dell'interessato ed è corrisposta in corso d'opera, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune con apposita deliberazione.

## **7. RIDUZIONE ED ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a)** per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9 maggio 1975, n.153, ancorché in quiescenza;
- b)** per i seguenti interventi :
  1. manutenzione straordinaria;
  2. risanamento conservativo e restauro,
  3. recinzioni, i muri di cinta e le cancellate,
  4. modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria, l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
  5. la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
- c)** per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- d)** per gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento di edifici unifamiliari;



- e)** 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;
- f)** per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- g)** 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.

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 denuncia di inizio attività si impegni, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati attraverso una convenzione con il Comune,

Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Per gli interventi da realizzare nelle frazioni il contributo relativo all'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria è ridotto del 30% ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n° 21 del 29 aprile 2004.

## **8. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PER OPERE O IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA**

Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed 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. La incidenza delle opere è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base ai parametri definiti dal Consiglio regionale.

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 per cento del costo di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 2, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'art. 40, comma 1, lettera a), sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è

dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed e' determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

## **PARTE VIII – TUTELA DELL'AMBIENTE**

### **1. ACQUE REFLUE. – GENERALITÀ      REGOLAMENTAZIONE E RIUTILIZZO. FOSSE BIOLOGICHE, FOSSE SETTICHE TIPO IMHOFF, DEPURATORI AD OSSIDAZIONE TOTALE, SUB-IRRIGAZIONE, POZZI ASSORBENTI, FITODEPURAZIONE**

Nelle località dotate di rete di fognatura pubblica, l'unico sistema di smaltimento delle acque di scarico possibile è l'immissione delle acque nei condotti di fognatura pubblica. In tali località è d'obbligo il convogliamento delle acque di rifiuto in fognatura pubblica a cura dei proprietari secondo quanto previsto dal requisito cogente R.C. 3.4: "Smaltimento delle acque reflue", riportato in allegato A al presente Regolamento.

Gli scarichi delle acque reflue domestiche in pubblica fognatura sono sempre ammessi purché siano osservati i regolamenti adottati dal gestore del servizio idrico integrato.

L'autorizzazione allo scarico nella pubblica fognatura è rilasciata dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia<sup>9</sup> e rappresenta documento necessario al fine del rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità.

Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc..) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando le planimetrie delle reti di scarico aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

Le acque reflue di scarico si caratterizzano fondamentalmente nelle seguenti categorie<sup>10</sup>:

- a) acque reflue domestiche:  
acque reflue provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi e derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche<sup>11</sup>; <sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Con riferimento alla funzioni attribuite alla Sportello Unico per le attività produttive, la deliberazione di Giunta Regionale n. 1053/2003 precisa che sono fatti salvi gli indirizzi contenuti nella deliberazione della GR n. 1367/99. In particolare si precisa che il Comune è individuato come soggetto cardine del procedimento autorizzativo unificato in termini strettamente organizzativi al quale spetta la titolarità dell'intero procedimento autorizzativo. Le altre Amministrazioni interessate dal procedimento sono responsabili delle fasi procedurali in cui sono coinvolte; i relativi atti assunti dalle predette amministrazioni producono i loro effetti nei confronti dell'atto autorizzatorio unico finale di competenza del Comune. L'emanazione del DPR n. 440/00 non ha apportato modifiche sotto il profilo operativo: l'assetto delle competenze definito nei diversi settori dal legislatore regionale è salvaguardato, compreso il regime autorizzativo degli scarichi introdotto con la LR 3/99. Lo SU è tenuto a richiedere, comunque, alle amministrazioni di settore l'emissione degli atti istruttori previsti dalle normative vigenti. Fermo restando quanto previsto dall'art. 1 DPR n. 447/1998 circa gli interventi da assoggettare al procedimento dello sportello unico (localizzazione degli impianti produttivi di beni e servizi, la loro realizzazione, riattivazione, ampliamento, cessazione, riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati ad uso di impresa) in termini operativi, ai fini dello scarico delle acque reflue, detti interventi sono di fatto quelli che comportano il rilascio dei permessi di costruire o presentazione della denuncia di inizio attività. Gli interventi di cui trattasi determinando, di norma, la variazione delle caratteristiche quali - quantitative degli scarichi comportano anche la richiesta di nuova autorizzazione allo scarico o la modifica del provvedimento in essere, ove previsto.

<sup>10</sup> Si veda il D.Lgs. 11.5.1999, n. 152, art 2 e la deliberazione di Giunta Regionale n. 1053 del 9.6.2003.

- b) acque reflue industriali:  
qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da edifici od installazioni<sup>13</sup> in cui si svolgono attività commerciali o di produzione di beni, diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche di dilavamento<sup>14</sup>;
- c) acque reflue urbane<sup>15</sup>:  
acque reflue domestiche o il miscuglio di acque reflue domestiche, di acque reflue industriali ovvero meteoriche di dilavamento convogliate in reti fognarie, anche separate, e provenienti da agglomerati<sup>16</sup>; <sup>17</sup>
- d) acque meteoriche.

<sup>11</sup> Ai sensi della deliberazione di Giunta Regionale n. 1053 del 9.6.2003 si precisa che la "prevalenza" va valutata analizzando le attività che danno origine allo scarico che dovranno essere del tipo di quelle ordinariamente svolte nell'ambito dell'attività domestica, quali il cucinare, il lavare, nonché l'eseguire attività del tempo libero o modesti lavori. Sono da considerarsi altresì acque reflue domestiche le acque reflue derivanti esclusivamente dal metabolismo umano e dall'attività domestica ovvero da servizi igienici, cucine e/o mense anche se scaricate da edifici o installazioni in cui si svolgano attività commerciali o di produzione di beni.

<sup>12</sup> Sono assimilate alle acque reflue domestiche, salvo quanto previsto dall'art. 38 del D.Lgs. 152/99, le acque reflue:

1. provenienti da imprese dedite esclusivamente alla coltivazione del fondo o alla selvicoltura;
2. provenienti da imprese dedite ad allevamento di bestiame che dispongono di almeno un ettaro di terreno agricolo funzionalmente connesso con le attività di allevamento e di coltivazione del fondo per ogni 340 chilogrammi di azoto presente negli effluenti di allevamento prodotti per un anno da computare secondo le modalità di calcolo stabilite alla tabella 6 dell'allegato 5. Per gli allevamenti esistenti il nuovo criterio di assimilabilità si applica a partire dal 13 giugno 2002;
3. provenienti da imprese dedite alle attività di cui ai punti 1. e 2. che esercitano anche attività di trasformazione o di valorizzazione della produzione agricola, inserita con carattere di normalità e complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale e con materia prima lavorata proveniente per almeno due terzi esclusivamente dall'attività di coltivazione dei fondi di cui si abbia a qualunque titolo la disponibilità;
4. provenienti da impianti di acquicoltura e di piscicoltura che diano luogo a scarico e si caratterizzino per una densità di allevamento pari o inferiore a 1 kg per metro quadrato di specchio d'acqua o in cui venga utilizzata una portata d'acqua pari o inferiore a 50 litri al minuto secondo;
5. aventi caratteristiche qualitative equivalenti a quelle domestiche e indicate dalla normativa regionale.

con le ulteriori precisazioni contenute al punto 3 della Delibera di Giunta Regionale n. 1053/2003.

<sup>13</sup> Sono da intendersi "installazioni" anche quelle derivanti da strutture non inserite necessariamente nell'ambito degli edifici, ad esempio impianti ed attrezzature mobili ricollocabili, ubicati all'aperto in aree scoperte o piazzali che diano luogo a scarichi di acque reflue.

<sup>14</sup> Sono da considerarsi acque reflue industriali anche quelle derivanti da attività industriali che danno luogo a un unico scarico finale in cui confluiscono anche eventuali reflui domestici.

<sup>15</sup> Sono acque reflue domestiche solo quando vengono convogliate in rete fognaria (unitaria o separata) e provengono da agglomerati. In mancanza di tali requisiti tali acque devono essere considerate, a seconda dei casi, nella categoria delle "domestiche" o delle "industriali".

<sup>16</sup> per "agglomerato" si intende l'area in cui la popolazione ovvero le attività economiche sono sufficientemente concentrate così da rendere possibile, e cioè tecnicamente ed economicamente realizzabile anche in rapporto ai benefici ambientali conseguibili, la raccolta ed il convogliamento delle acque reflue urbane verso un sistema di trattamento di acque reflue urbane o verso un punto di scarico finale.

<sup>17</sup> Si precisa che gli scarichi derivanti da "servizi" possono rientrare sia nelle acque reflue domestiche sia nelle acque reflue industriali in quanto nella nozione di "attività commerciali" contenuta nella definizione di acque reflue industriali, rientrano anche le attività dirette alla produzione di servizi, secondo quanto previsto all'articolo 2195 del Codice Civile. A titolo esemplificativo, danno origine ad acque reflue domestiche in quanto il refluo prodotto derivi prevalentemente da attività riconducibili per loro natura a quelle domestiche e/o al metabolismo umano:

- laboratori di parrucchiere, barbiere e gli istituti di bellezza;
- lavanderie e stierie la cui attività sia rivolta direttamente ed esclusivamente all'utenza residenziale. Da intendersi le cosiddette "lavanderie a secco a ciclo chiuso" che abbiano in dotazione una o due lavatrici ad acqua del tipo di quelle in uso nelle abitazioni domestiche;
- vendita al dettaglio di generi alimentari e altro commercio al dettaglio, anche con annesso laboratorio di produzione finalizzato esclusivamente alla vendita stessa;
- attività alberghiera e di ristorazione.

I progetti per la costruzione, o ampliamento, o anche di modificazione (se le modifiche interessano sia pure indirettamente la rete di fognatura privata) di edifici a qualsiasi uso adibiti, debbono contenere una dettagliata relazione di progettazione della rete o delle reti di fognatura nonché del sistema o dei sistemi di chiarificazione o depurazione delle acque di rifiuto.

## **1 ACQUE REFLUE NON RECAPITANTI IN PUBBLICA FOGNATURA**

### **GENERALITÀ**

Ferme restando le indicazioni di cui al punto 4.6 della deliberazione di Giunta Regionale n. 1053/2003, i titolari dei nuovi scarichi di acque reflue domestiche di cui all'art. 27, comma 4 del decreto legislativo n. 152/99 (insediamenti, installazioni o edifici isolati) che non recapitano in rete fognaria, sono tenuti ad adottare i sistemi individuali di trattamento definiti dalla tabella A della delibera regionale citata, secondo i criteri fissati dalle tabelle B e C, allegate alla delibera stessa, in relazione alla natura dell'insediamento ed alla tipologia di corpo idrico recettore.

Le medesime disposizioni si applicano agli insediamenti o edifici/nuclei isolati esistenti soggetti a ristrutturazione o ampliamento che determinano variazioni significative delle caratteristiche quali-quantitative dello scarico preesistente. A tal fine il criterio di riferimento è quello dell'aumento della superficie utile disponibile o della variazione della destinazione d'uso dell'insediamento che dia luogo ad un aumento del carico organico espresso in abitanti equivalenti (AE), rispetto alla situazione di preintervento.

I titolari degli scarichi esistenti di acque reflue domestiche derivanti dagli insediamenti o edifici isolati, se ed in quanto conformi alle norme regionali previgenti la delibera citata, non sono soggetti a nessun nuovo obbligo, salvo quello di richiedere l'autorizzazione allo scarico in conformità al decreto legislativo n. 152/99, secondo le modalità e le procedure definite dall'autorità competente.

Per gli scarichi di acque reflue domestiche con recapito diverso dalla rete fognaria, derivanti da edifici adibiti esclusivamente ad abitazione di consistenza monofamiliare o bifamiliare ed autorizzati ai sensi del decreto 152/99, è prevista la forma del rinnovo tacito dell'autorizzazione allo scarico. Tali procedure trovano applicazione nei casi in cui non intervengano modifiche agli edifici o insediamenti tali da determinare variazione alle caratteristiche quali-quantitative dello scarico oggetto dell'autorizzazione. In assenza delle comunicazioni l'autorizzazione è da ritenersi tacitamente rinnovata. A tal fine, fatte salve le modalità che potranno essere definite dall'autorità competente, in termini generali la stessa autorizzazione può contenere le prescrizioni tecnico - amministrative per rendere esplicito il tacito rinnovo.

Qualora dette condizioni non siano verificate, il titolare dello scarico dovrà provvedere al rinnovo dell'autorizzazione secondo le modalità dettate dall'autorità competente.

Il titolare dello scarico dovrà comunque garantire nel tempo il corretto stato di conservazione, manutenzione e funzionamento degli impianti ed il rispetto di ogni altra condizione prevista dal provvedimento di autorizzazione.

Le disposizioni di cui trattasi si applicano anche ai nuovi scarichi sul suolo di acque reflue domestiche con le limitazioni indicate alla tabella C allegata alla delibera regionale n. 1053/2003.

## **2 ACQUE REFLUE NON RECAPITANTI IN PUBBLICA FOGNATURA DIVIETI**

L'uso della modalità di scarico denominata "*pozzo assorbente*" è **vietata** per i nuovi scarichi. Qualora per esigenze tecnico-economiche non sia possibile adottare soluzioni alternative al pozzo assorbente (ivi compresa l'eventuale realizzazione di pozzo nero, secondo le indicazioni di cui al punto 8 della tabella A della deliberazione di Giunta Regionale n. 1053/2003), l'autorità competente, previa verifica, può autorizzare detta modalità anche per i nuovi scarichi, nel rispetto delle prescrizioni previste dalla deliberazione CITAI 4 febbraio 1977. Tale possibilità non è comunque ammessa nelle aree comprese all'interno delle zone di rispetto di cui al comma 5 dell'art. 21 del decreto 152/99 sulla disciplina delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano.

## **3 ACQUE REFLUE NON RECAPITANTI IN PUBBLICA FOGNATURA SISTEMI DI TRATTAMENTO**

### **Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione:**

L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante sub-irrigazione, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.

La condotta disperdente può essere costituita da tubazioni microfessurate continue o da elementi tubolari con estremità tagliate dritte e distanziati di cm 1-2 l'uno dall'altro. Nel secondo caso la condotta disperdente deve essere protetta superiormente da elementi semicurvi.

In ogni caso deve avere pendenza compresa tra lo 0,2% e lo 0,6%.

I condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno cm 70, la cui metà inferiore deve essere riempita con pietrisco di varia pezzatura (3-6 o superiore) che avvolga completamente la condotta. La parte superiore della trincea deve essere riempita con il terreno proveniente dallo scavo, previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco.

Di norma la trincea deve essere posizionata lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno.

La distanza fra il fondo della trincea ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore ad un metro. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra la condotta disperdente e un qualunque serbatoio od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 30 metri. La distanza fra la condotta disperdente e pozzi ad uso irriguo o potabile (acquedotto o simili) deve essere rispettivamente di m 30 e di m 200. Per pozzi ad uso potabile per utenze limitate la distanza di m 200 può essere ridotta a seguito di specifico studio geologico che garantisca la non interferenza tra lo scarico e la falda di approvvigionamento idrico.

La richiesta di autorizzazione allo scarico deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia corredata dalla seguente documentazione (in triplice copia):

- o Tavole grafiche
- o Relazione tecnica
- o Relazione geologica dedicata a tale richiesta

L'autorizzazione allo scarico viene rilasciata dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, entro 30 giorni dall' acquisizione del parere dell'Agenzia Regionale per l'Ambiente (ARPA) territorialmente competente;

### **Fitodepurazione:**

L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta (calcestruzzo, resina poliestere od altro idoneo materiale). Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaietto (pezzatura mm 8-15 ) dello spessore di almeno cm 30. Al di sopra del ghiaietto viene riportato uno strato di terreno vegetale di spessore non

inferiore a cm 40. Il terreno vegetale viene quindi adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.

Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento (tipicamente, ma non necessariamente, una fossa settica tipo Imhoff) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente. Detta condotta corre sul fondo del letto assorbente, immersa dalla strato di ghiaietto, ed è costituita da tubazioni microfessurate continue, posate con pendenza non superiore allo 0,4%.

Il livello del liquame nell'impianto sarà determinato dal livello del pozzetto di distribuzione e dovrà corrispondere alla strato di ghiaietto posato sul fondo del letto assorbente. Da qui i liquidi saranno assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale.

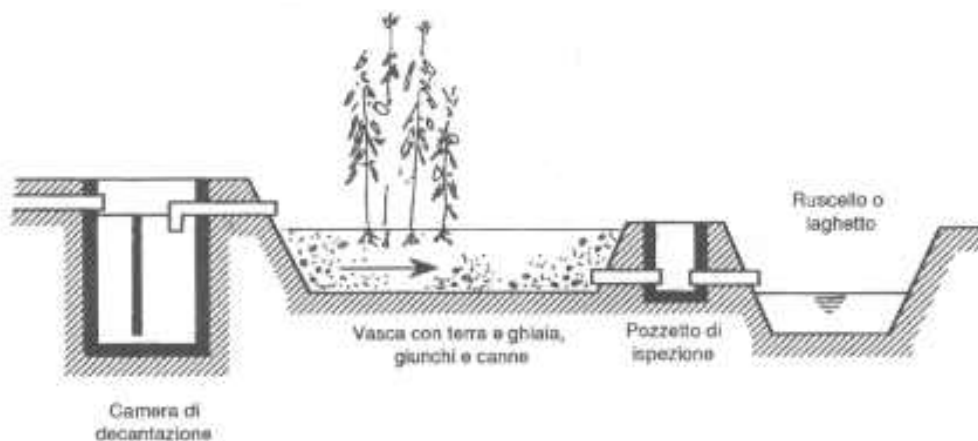
In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto di ispezione e da questo deve dipartirsi una tubazione di troppo pieno di sicurezza che consente il celere deflusso di improvvisi ed eccessivi apporti meteorici, mantenendo il liquido nell'impianto ai livelli di progetto. La tubazione di troppo pieno smaltirà l'eccesso di acqua nel suolo mediante un breve tratto di tubazione disperdente per sub-irrigazione.

Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione ed evitare la formazione di reflui effluenti.

La vegetazione da piantumare dovrà essere costituita da arbusti o fiori con spiccate caratteristiche idrofile, quali ad esempio:

<b><i>Arbusti</i></b>	<b><i>Fiori</i></b>
Aucuba Japonica	Auruncus Sylvester
Bambù	Astile
Calycantus Florindus	Elymus Arenarius
Cornus Alba	Felci
Cornus Florida	Iris Pseudoacorus
Cornus Stolonifera	Iris Kaempferi
Cotoneaster Salicifolia	Lythrum Officinalis
Kalmia Latifolia	Nepeta Musini
Laurus Cesarus	Petasites Officinalis
Sambucus Nigra	
Thuya Canadensis	





*Schema di fitodepurazione*

La richiesta di autorizzazione allo scarico deve essere presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia corredata dalla seguente documentazione (in triplice copia):

- o Tavole grafiche
- o Relazione tecnica descrittiva

L'autorizzazione allo scarico viene rilasciata dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, entro 30 giorni dall' acquisizione del parere dell'Agenzia Regionale per l'Ambiente (ARPA) territorialmente competente;

**Abitanti equivalenti:**

I dispositivi di depurazione delle acque reflue sono dimensionati in funzione del numero di abitanti equivalenti.

Il numero di abitanti equivalenti si determina secondo le modalità e i regolamenti fissati dal gestore dei servizi.

---

## **PARTE IX – REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE**

### **1. DEFINIZIONI E CONTENUTI**

#### **ORGANISMO ABITATIVO E RELAZIONI FUNZIONALI**

1. Si intende per Organismo Abitativo l'insieme delle unità immobiliari, prevalentemente ad uso residenziale, progettate unitariamente con caratteristiche di continuità fisica ed autonomia funzionale, dotate di infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.

2. Gli organismi abitativi sono costituiti da:

- unità immobiliari ad uso residenziale (alloggi);
- spazi chiusi non residenziali;
- spazi chiusi ad uso comune;
- spazi aperti ad uso comune;
- spazi chiusi di circolazione e collegamento;
- spazi aperti di circolazione e collegamento;
- spazi di servizio.

3. Le interrelazioni funzionali degli spazi sono riportate nel modello di scomposizione del sistema ambientale riportato nella figura 1 seguente.

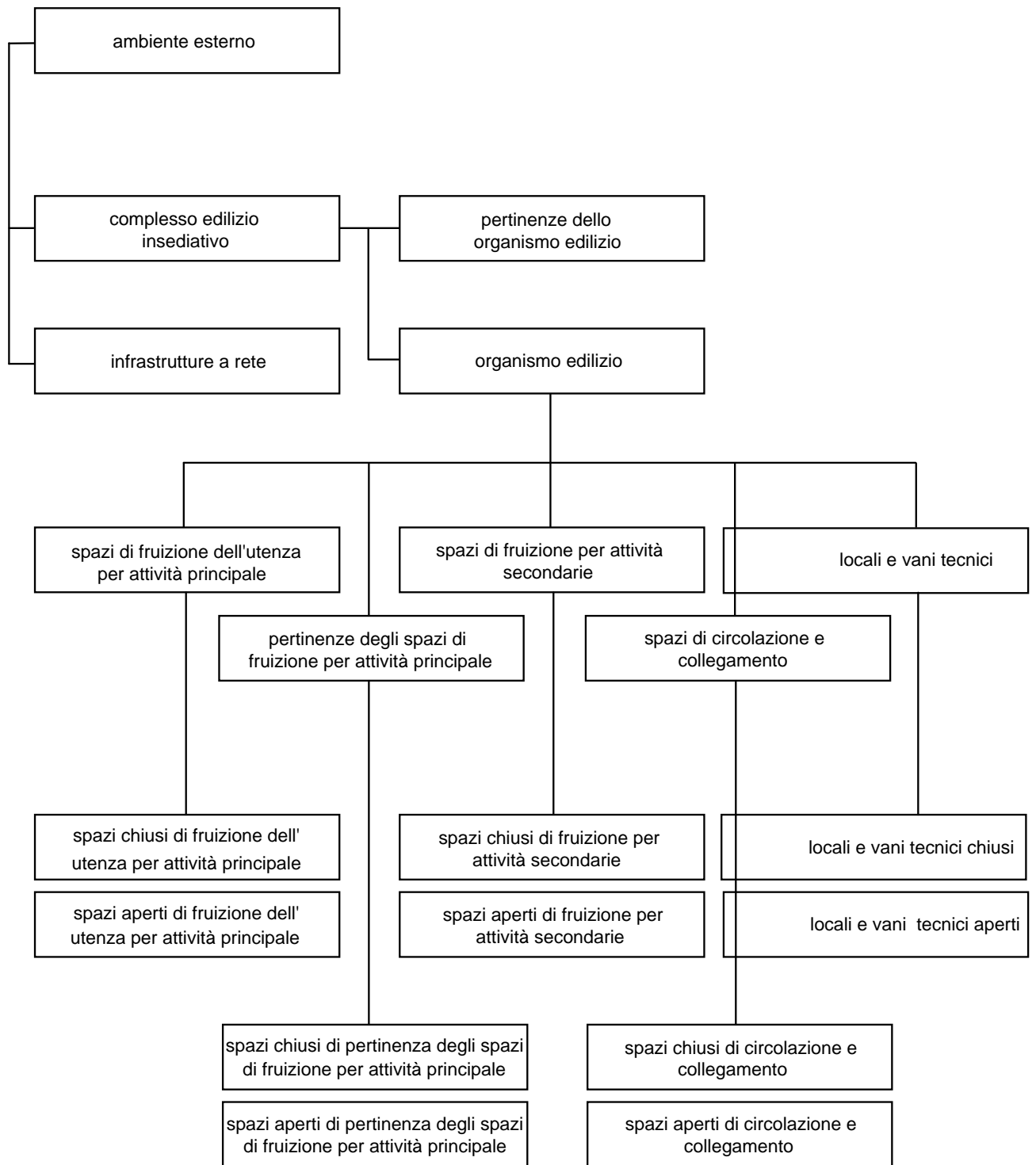
### **2. REQUISITI**

1. Gli interventi edilizi normati dal presente Regolamento Edilizio, debbono rispondere a requisiti tecnici esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, in riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.

2. Essi sono raggruppati in famiglie in relazione alle esigenze al cui soddisfacimento fanno riferimento, secondo quanto disposto dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, a cui è stata aggiunta un'ulteriore "famiglia" riferita alle esigenze di "fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature", come sotto riportato:

- 1) resistenza meccanica e stabilità;
- 2) sicurezza in caso di incendio;
- 3) benessere ambientale;
- 4) sicurezza nell'impiego;
- 5) protezione contro il rumore;
- 6) risparmio energetico;
- 7) fruibilità e disponibilità di spazi ed attrezzature.

**MODELLO DI SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE**



### 3. CONTENUTO DEL REQUISITO

1. La formulazione di ogni requisito comprende:

- a) la definizione del requisito in riferimento alle esigenze da soddisfare;
- b) la specifica di prestazione che è, di massima, articolata in livelli di prestazione attese e metodi di verifica. Il metodo di verifica può comprendere metodo di calcolo, prova in opera, di laboratorio e di collaudo.

2. Le specifiche di prestazione dei requisiti sono riferite alle sottoelencate funzioni che riuniscono nei seguenti cinque raggruppamenti, le diverse categorie edilizie o destinazioni d'uso:

- A) funzione abitativa;
- B) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
- C) funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto B), ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- D) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, ivi comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
- E) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

3. I livelli di prestazione dei requisiti possono essere articolati in relazione alla destinazione d'uso e al tipo di intervento, quando si tratta di trasformazioni o processi di intervento che riguardano il patrimonio edilizio esistente.

4. I metodi di calcolo, le prove di laboratorio, le prove in opera, o le verifiche finali, vengono riportati nel presente regolamento se non sono definiti da leggi o norme vigenti (ad esempio: Direttive CNR, norme UNI). In tal caso, i metodi e le prove riportate fanno riferimento a procedimenti consolidati e sperimentati, quindi noti ed acquisiti dagli operatori tecnici del settore della progettazione ed esecuzione delle opere edilizie. L'operatore, nel caso ritenga di poter utilizzare conoscenze più precise ed innovative, può procedere con altri metodi. In tal caso, nella relazione allegata al progetto, deve chiarire a quale metodo, sistema di calcolo o di verifica si è riferito e ne assume conseguentemente ogni responsabilità al fine del rispetto del livello di prestazione obbligatorio per l'intervento.

#### 4. CLASSIFICAZIONE DEI REQUISITI

1. I requisiti si suddividono in cogenti e volontari.

2. **I REQUISITI COGENTI (RC)** sono obbligatori in quanto essenziali per la sicurezza e la salute degli utenti dei manufatti edilizi e sono riportati nell'elenco che segue. Alcuni di essi possono prevedere diversi livelli di prestazione, in relazione alle caratteristiche territoriali, alle destinazioni d'uso, ai tipi di intervento, fermo restando il carattere di cogenza del requisito.

##### **A) Elenco dei Requisiti Cogenti (RC)**

###### **Famiglia 1: Resistenza meccanica e stabilità**

**RC 1.1 :** RESISTENZA MECCANICA ALLE SOLLECITAZIONI STATICHE E DINAMICHE DI ESERCIZIO, ALLE SOLLECITAZIONI ACCIDENTALI E ALLE VIBRAZIONI

###### **Famiglia 2: Sicurezza in caso di incendio**

**RC 2.1:** RESISTENZA AL FUOCO, REAZIONE AL FUOCO, LIMITAZIONE DEI RISCHI DI GENERAZIONE E PROPAGAZIONE D'INCENDIO, EVACUAZIONE IN CASO D'EMERGENZA E ACCESSIBILITÀ AI MEZZI DI SOCCORSO.

###### **Famiglia 3: Benessere Ambientale**

**RC 3.1:** CONTROLLO DELLE EMISSIONI DANNOSE

**RC 3.2:** SMALTIMENTO DEGLI AERIFORMI

**RC 3.3:** APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

**RC 3.4:** SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE

**RC 3.5:** TENUTA ALL'ACQUA

**RC 3.6:** ILLUMINAMENTO NATURALE

**RC 3.7:** OSCURABILITÀ

**RC 3.8:** TEMPERATURA DELL'ARIA INTERNA

**RC 3.9:** TEMPERATURA SUPERFICIALE

**RC 3.10:** VENTILAZIONE

**RC 3.11:** PROTEZIONE DALLE INTRUSIONI DI ANIMALI NOCIVI

###### **Famiglia 4: Sicurezza nell'impiego**

**RC 4.1:** SICUREZZA CONTRO LE CADUTE E RESISTENZA AD URTI E SFONDAMENTO

**RC 4.2:** SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

###### **Famiglia 5: Protezione dal rumore**

**RC 5.1:** ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI AEREI

**RC 5.2:** ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI IMPATTIVI

**Famiglia 6: Risparmio energetico e ritenzione del calore****RC 6.1:** CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI**Famiglia 7: Fruibilità, disponibilità di spazi ed attrezzature****RC 7.1 :** ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE**RC 7.2 :** DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI**RC 7.3 :** DOTAZIONI IMPIANTISTICHE MINIME**B) Elenco dei Requisiti Volontari)**

I REQUISITI VOLONTARI (**RV**) vengono formulati al fine del raggiungimento di una più elevata qualità delle opere edilizie e sono:

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

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

**Famiglia 3 – Benessere ambientale**

R.V.3.1 – Temperatura superficiale nel periodo invernale

R.V.3.2 – Riverberazione sonora

**Famiglia 6 – Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche**

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

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

R.V.6.3 – Risparmio energetico nel periodo invernale

R.V.6.4 – Protezione dai venti invernali

R.V.6.5 – Ventilazione naturale estiva

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

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

**Famiglia 7 – Fruibilità di spazi e attrezzature**

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

R.V.7.2 – Arredabilità

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

**Famiglia 8 – Uso razionale delle risorse idriche**

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

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

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

### **Famiglia 9 – Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione**

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

R.V.9.2 – Asetticità

R.V.9.3 – Riciclabilità dei materiali da costruzione

4. I contenuti dei requisiti (specifiche e livelli di prestazione, metodi di calcolo e di misura, ecc.), cogenti e volontari, sono riportati nei successivi allegati A (Requisiti Cogenti) e B (Requisiti volontari) che costituiscono parte integrante del presente regolamento.

### **5. MODALITÀ DI APPLICAZIONE DEI REQUISITI**

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

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

3. Nel caso di attività classificata ai sensi dell'art.13, comma 6, L.R.33/90 e successive modificazioni ed integrazioni, l'intervento è sottoposto al rispetto delle ulteriori prescrizioni e requisiti definiti in sede di parere preventivo dalle strutture sanitarie competenti.

### **6. REQUISITI E TIPI DI INTERVENTO**

1. I requisiti cogenti del presente regolamento debbono essere rispettati nei seguenti casi:

- nuova costruzione, compresi gli ampliamenti;
- ristrutturazione urbanistica;
- ristrutturazione edilizia limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale;
- mutamento di destinazione d'uso;

---

- cambiamento di attività classificata, senza mutamento di destinazione d'uso. La classificazione delle attività è quella definita ai sensi dell'art.13 della L.R.33/90 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Il progettista incaricato definisce nella relazione tecnica di cui alla lettera h) dell'art.22, quali requisiti, cogenti e raccomandati, siano interessati dal progetto presentato in relazione alla destinazione d'uso, tipo di intervento e attività.

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1° comma, il professionista incaricato, deve invece definire, fin dalla fase di progettazione, nella relazione tecnica allegata al progetto, attraverso un apposito elenco riassuntivo, quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e raccomandati dal presente Regolamento Edilizio, vengano presi in considerazione perchè strettamente correlati a quelle parti del manufatto edilizio sulle quali si interviene. Tale elenco resta valido nelle successive fasi del processo edilizio, anche in relazione al programma delle prove in corso d'opera e finali.

## **7. REQUISITI DEFINITI DA NORME NAZIONALI**

1. Per quei requisiti (o famiglie di requisiti) per i quali, in relazione a norme nazionali vigenti, è obbligatorio procedere a deposito di atti, approvazione di progetti, collaudi, controlli finali, dichiarazioni di conformità o altro presso istituzioni pubbliche diverse dal Comune, il professionista incaricato ai fini della conformità ai suddetti requisiti, nelle diverse fasi della procedura, comunicherà gli estremi dell'atto di deposito, di approvazione, di collaudo o altro all'ufficio pubblico competente.

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