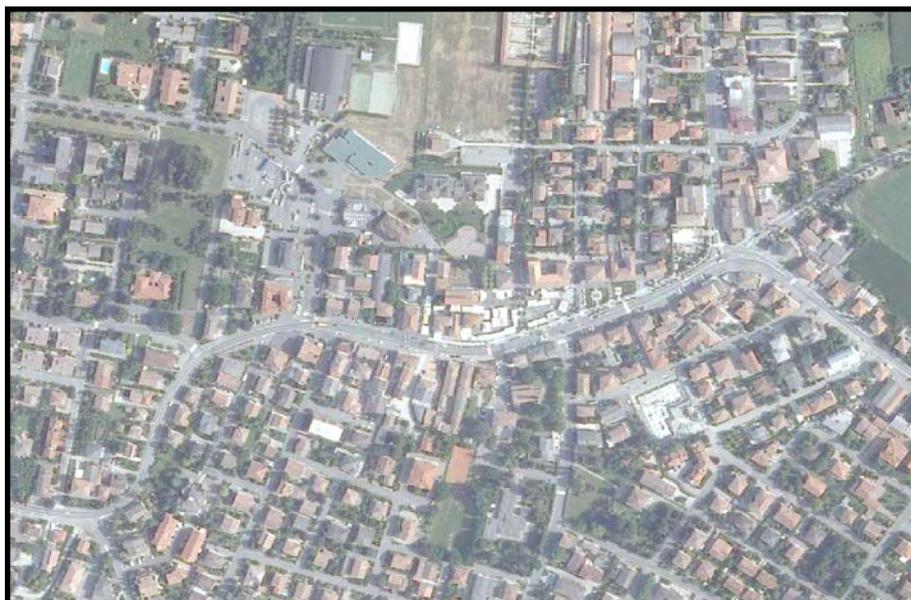




R.U.E.

Regolamento Urbanistico Edilizio



NORMATIVA

Progettista

Arch. Paolo Giorgi

Ing. Matteo Martinelli (aspetti ambientali)

Consulente

Ing. Paolo Dignatici (aspetti ambientali)

Consulenza ed elaborazioni GIS

Stemma di Stefano Marzolo

Il Sindaco

Dott. Filippo Molinari

Adottato con delibera di CC n. 22 del 16/04/2009

Controdedito con delibera di CC n. 6 del 29/04/2011

Approvato con delibera di CC n. 31 del 31/08/2011

Il Responsabile Area Tecnica

Geom. Lamberto Lugli

Il Responsabile Servizio Edilizia Privata

Geom. Alberto Annovi

INDICE

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI.....	13
Art. 1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio	13
Art. 2 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni.....	14
Art. 3 - Validità ed efficacia.....	14
Art. 4 - Elaborati costitutivi e suddivisione della materia.....	16
Art. 5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali	17
Art. 6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	17
Art. 7 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE	18
Art. 8 - Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito	18
Art. 9 - Lettura delle simbologie grafiche	18
TITOLO 2 – REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC.....	20
CAPO 2.A – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	20
Art. 10 - Generalità	20
Art. 11 - Sistema insediativo storico	20
Art. 12 - Categorie di intervento negli Insedimenti Storici (IS)	23
Art. 13 - Modalità di attuazione negli Insedimenti Storici (IS)	24
CAPO 2.B – TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE.....	27
Art. 14 - Ambiti urbani consolidati (AC): Articolazione - Destinazioni d'uso - Interventi ammessi	27
Art. 15 - Ambiti urbani da riqualificare (AR): interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC	33
Art. 16 - Ambiti per i nuovi insediamenti (AN): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo	34
Art. 17 - Ambiti consolidati con nuovi insediamenti in corso di attuazione/approvazione	35
Art. 18 - Poli Funzionali - Interventi ammessi in assenza di POC.....	37
Art. 19 - Interventi consentiti negli ambiti assoggettati a POC.....	37
Art. 20 - Articolazione	37
Art. 21 - Norme comuni a tutti gli ambiti specializzati per attività produttive APC...37	37

Art. 22 - Ambiti produttivi APC in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici attuativi approvati e/o in corso di approvazione: destinazioni d'uso e parametri edilizi	42
Art. 23 - Sub-ambiti APC derivanti dalla conferma di previsioni del vigente PRG ..	43
Art. 24 - Norme comuni a tutti gli APC.i - Ambiti per attività produttive con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione	43
Art. 25 - APC.i (c) - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività industriali e artigianali per aree insediate - consolidate, sature (manutenzione urbanistico-edilizia) - Norme specifiche	44
Art. 26 - APC.i (r) - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività industriali per aree da riqualificare - Norme specifiche (ATTUALMENTE NON PRESENTI).....	46
Art. 27 - APC.i (Ni) - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività industriali per aree di nuovo insediamento - Norme specifiche	46
Art. 28 - Norme comuni a tutti gli APC.t - Ambiti per attività produttive di livello comunale con prevalenza di attività terziarie.....	48
Art. 29 APC.t (c) - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività terziarie per aree insediate - consolidate, sature (manutenzione urbanistico-edilizia) - Norme specifiche	49
Art. 30 - APC.t (r) - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività terziarie per aree da riqualificare.....	49
Art. 31 - APC.t (Ni) - ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività terziarie per aree di nuovo insediamento. (ATTUALMENTE NON PRESENTI).....	49
CAPO 2C – TERRITORIO RURALE.....	50
2.C.1 – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE	50
Art. 32 - Articolazione, definizioni	50
Art. 33 - Usi connessi alle attività agricole.....	51
Art. 34 - Condizioni generali per l’attuazione degli interventi di ampliamento e nuova costruzione in zona agricola	52
Art. 35 - Criteri generali da adottarsi per gli interventi edilizi in zona agricola.....	53

Art. 36 - Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso U32)	56
Art. 37 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33) aziendali e interaziendali (sono così considerati: fabbricati per ricovero macchine ed attrezzi agricoli, fienili, depositi, allevamenti domestici e fabbricati per la prima lavorazione dei prodotti aziendali).....	58
Art. 38 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U34)	59
Art. 39 - Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli (uso U35)	60
Art. 40 - Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U36)	60
Art. 41 - Interventi connessi all' esercizio e noleggio di macchine agricole (uso U38)	61
Art. 42 - Allevamenti ittici e laghetti per la pesca sportiva.....	61
Art. 43 - Infrastrutture tecniche a difesa del suolo	62
Art. 44 - Spandimento dei liquami zootecnici.....	62
Art. 45 - lagoni di accumulo	62
Art. 46 - Usi previsti e consentiti negli Ambiti Agricoli.....	62
Art. 47 - Interventi di recupero edilizio, di ampliamento e di cambio d'uso di edifici esistenti nel territorio rurale non soggetti a vincoli di tutela	63
Art. 48 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati.....	67
Art. 49 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive.....	68
Art. 50 - Opere per la tutela idrogeologica.....	69
Art. 51 - Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile	69
Art. 52 - Allevamenti speciali e custodia di animali.....	70
Art. 53 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale	70
2.C.3 - TERRITORIO RURALE - DISCIPLINA SPECIFICA DEGLI AMBITI DEL PSC	70
Art. 54 - Prescrizioni specifiche per gli interventi nelle aree di valore naturale e ambientale - AVA	70
Art. 55 - Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - ARP	72

Art. 55 bis - Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - ARP	75
Art. 56 - Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - AVP	75
Art. 57 - Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli periurbani - AAP	76
Art. 58 - Ambiti agricoli interessati da edifici a destinazione produttiva extra-agricola in territorio rurale	78
Art. 59 - Tutela dei caratteri ambientali di laghi, invasi e corsi d'acqua	79
TITOLO 3 – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE	
GENERALE	83
CAPO 3.A – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI	83
Art. 60 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	83
Art. 61 - Aree per attrezzature e spazi collettivi	84
Art. 62 - Parcheggi: definizioni	90
Art. 63 - Parcheggi: requisiti tipologici	92
Art. 64 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr e Pc)	93
Art. 65 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi	96
Art. 66 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione	98
Art. 67 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali	100
CAPO 3.B – DOTAZIONI ECOLOGICHE	101
Art. 68 - Verde pubblico e privato	101
Art. 69 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica	106
Art. 70 - Prescrizioni di carattere geologico, geotecnico e sismico relative a tutti gli ambiti	109
Art. 71 - Acque reflue	110
Art. 72 - Acque superficiali e sotterranee	111
CAPO 3.C – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ	112
Art. 73 - Classificazione delle strade	112
Art. 74 - Ambiti destinati a sede stradale - usi e modalità di intervento	113
Art. 75 - Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale	115

Art. 76 - Edifici esistenti in fasce di rispetto	116
Art. 77 - Edifici incongrui all'interno degli Insedimenti di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale (IS).....	117
Art. 78 - Rilocalizzazione degli edifici da demolire in conseguenza della realizzazione di infrastrutture stradali ed idrauliche.....	118
Art. 79 - Percorsi pedonali e piste ciclabili.....	118
Art. 80 - Impianti di distribuzione dei carburanti.....	120
CAPO 3.D – RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI - CIMITERI	122
Art. 81 - Elettrodotti e impianti di telefonia mobile	122
Art. 82 - Gasdotti	123
Art. 83 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale	124
Art. 84 - Attrezzature generali, impianti tecnologici, magazzini comunali	124
Art. 85 - Zone per attrezzature tecniche di interesse pubblico destinate allo stoccaggio, trattamento e riciclo di rifiuti inerti e di rifiuti non pericolosi.....	125
TITOLO 4 – NORME PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	128
CAPO 4A – APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	128
Art. 86 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento	128
Art. 87 - Rapporti minimi e massimi fra SU e Snr	128
Art. 88 - Estensione degli interventi edilizi.....	129
CAPO 4.B – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER INTERVENTI EDILIZI SU EDIFICI TUTELATI	129
Art. 89.a - Ambito di applicazione.....	129
Art. 89.b - Modalità di rispetto dell'ambiente storico urbano e rurale.....	130
Art. 89.c - Strutture verticali.....	131
Art. 89.d - Strutture portanti orizzontali.....	132
Art. 89.e - Coperture.....	132
Art. 89.f - Scale.....	133
Art. 89.g - Aperture	133
Art. 89.h - Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature.....	134
Art. 89.i - Infissi esterni.....	134
Art. 89.l - Pavimentazioni.....	135
Art. 89.m - Elementi decorativi	135
CAPO 4.C – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO RURALE.....	135

Art. 90.a - Facciate degli edifici e tinteggiature.....	135
Art. 90.b - Coperture.....	136
Art. 90.c - Recinzioni	137
Art. 90.d - Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale	137
CAPO 4.D – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO URBANIZZATO	137
Art. 91.a - Norme generali - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico	138
Art. 91.b - Allineamenti	138
Art. 91.c - Recinzioni	138
Art. 91.d - Autorimesse.....	139
Art. 91.e - Passi carrai e uscite dalle autorimesse.....	139
Art. 91.f - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico	140
Art. 91.g - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.	140
Art. 91.h - Apposizione di manufatti di pubblica utilità	140
Art. 91.i - Divieto di depositi in aree residenziali.....	140
CAPO 4.E – RISPARMIO ENERGETICO E CORRETTO USO DELLE RISORSE NATURALI	141
Art. 92 - Prescrizioni relative all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico.....	141
Art. 93 - Prescrizioni per il risparmio idrico	147
CAPO 4.F– PRESCRIZIONI IN MATERIA DI INQUINAMENTO ACUSTICO.....	149
Art. 94 - Prescrizioni di carattere acustico	149
CAPO 4.G – REQUISITI COGENTI E VOLONTARI.....	150
Art. 95 - Requisiti e famiglie di requisiti.....	150
Art. 96 - Contenuti dei requisiti Cogenti.....	151
Art. 97 - Limiti di applicazione dei requisiti.....	156
Art. 98 - Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero	157
Art. 99 - Requisiti definiti da norme di settore.....	157
Art. 100 - Incentivi per l'applicazione dei Requisiti Volontari	158
TITOLO 5 – COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI.....	160
CAPO 5.A – PIANI ATTUATIVI, OPERE PUBBLICHE E PIANI DI SETTORE	160
Art. 101 - Opere pubbliche di competenza comunale.....	160
Art. 102 - Progetti e programmi per settori specifici.....	160

Art. 103 - Documenti costitutivi dei piani urbanistici attuativi (PUA)	161
Art. 104 - Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata	163
Art. 105 - Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica	165
Art. 106 - Approvazione e validità dei PUA.....	165
Art. 107 - Varianti ai PUA	167
Art. 108 - Progetto Unitario Convenzionato	168
Art. 109 - Elementi costitutivi dei Piani di Sviluppo Aziendale (PSA).....	168
CAPO 5.B – DISPOSIZIONI GENERALI – ORGANI E PROCEDIMENTI.....	169
Art. 110 - Fasi del processo edilizio.....	169
Art. 111 - Sportello unico per l'edilizia (SUE).....	170
Art. 112 - Attività edilizia libera	171
Art. 113 - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate.....	172
Art. 114 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	172
Art. 115 - Valutazione preventiva	175
Art. 116 - Titoli abilitativi e opere pubbliche non soggette	177
Art. 117 - Soggetti aventi titolo	178
Art. 118 - Interventi urgenti.....	179
CAPO 5.C – PERMESSO DI COSTRUIRE	179
Art. 119 - Oggetto - Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire.....	179
Art. 120 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire	180
Art. 121 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire.....	180
Art. 122 - Richiesta di permesso di costruire	186
Art. 123 - Permesso di costruire in deroga	188
CAPO 5.D – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.....	188
Art. 124 - Oggetto - Disciplina della denuncia di inizio attività obbligatoria.....	188
Art. 125 - Disciplina della denuncia di inizio attività - Efficacia del titolo abilitativo.....	190
Art. 126 - Documentazione da allegare alla denuncia - Elaborati di rilievo e di progetto	191
Art. 127 - Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire	191
Art. 128 - Controllo sui progetti e controllo sulle opere eseguite con D.I.A.....	192
Art. 128 bis - Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA	194
CAPO 5.E – ESECUZIONE DELLE OPERE – VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA.....	195
Art. 129 - Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo.....	195
Art. 130 - Variazioni minori in corso d'opera.....	195

Art. 131 - Variazioni essenziali - Procedure successive al rilascio del titolo abilitativo	196
Art. 132 - Comunicazione di inizio lavori.....	199
Art. 133 - Conduzione del cantiere - Tutela della pubblica incolumità	200
Art. 134 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere.....	201
Art. 135 - Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche.....	202
CAPO 5.F – CONCLUSIONE DELLE OPERE – VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITA'	
Art. 136 - Comunicazione di fine lavori.....	205
Art. 137 - Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato.....	206
Art. 138 - Certificato di conformità edilizia e abitabilità/agibilità.....	208
Art. 139 - Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e abitabilità/agibilità.....	209
Art. 140 - Controllo sull'opera eseguita.....	210
Art. 141 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità	211
Art. 142 - Elenco dei tecnici verificatori.....	212
Art. 143 - Abusi edilizi di minore entità	212
TITOLO 6 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE – REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE – MONETIZZAZIONE DOTAZIONI TERRITORIALI	
Art. 144 - Contributo di Costruzione	213
ALLEGATO 1:	Definizioni
ALLEGATO 2:	Requisiti cogenti
ALLEGATO 3:	Requisiti volontari
ALLEGATO 4:	Schema di Convenzione per PUA di iniziativa privata
ALLEGATO 5:	Schema di convenzione per l'edilizia convenzionata (ERS)
ALLEGATO 6:	Schema di Accordo di Pianificazione ex-art.18 L.R. 20/2000
ALLEGATO 7:	Schema di Atto d'Obbligo

ABBREVIAZIONI

Parametri urbanistici

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

Parametri Edilizi

- UE = Unità Edilizia
- UI = Unità Immobiliare
- SC = Superficie Complessiva
- SU = Superficie utile
- Snr = superficie non residenziale accessoria
- SC = Superficie coperta
- Q = Rapporto di copertura
- SI = Superficie lorda
- SP = Superficie Permeabile
- SO = Superficie Occupata
- SV = Superficie di vendita
- Sag. = Sagoma fuori terra
- VSag. = Volume della Sagoma f.t.
- V = volume
- Inv. = Involucro fuori terra
- VInv. = Volume dell'involucro f.t.
- h = Altezza utile netta media
- HF = Altezza del fronte di un edificio
- H = Altezza di un edificio
- NP = Numero di piani convenzionale

Strumenti attuativi preventivi e programmi attuativi

- PUA = Piano Urbanistico Attuativo
- P.P. = Piano Particolareggiato
- P.d.R. = Piano di Recupero
- P.E.E.P. = Piano di Edilizia Economica e Popolare
- P.I.P. = Piano di Insediamenti Produttivi
- PSA = Piano di Sviluppo Aziendale

P.R.U. = Programma di Riqualificazione Urbana

Tipi di intervento

Tipi di intervento edilizi di costruzione/demolizione

NC = Nuova costruzione

AM = Ampliamento

RI = Ricostruzione

D = Demolizione

Tipi di intervento edilizi di recupero

MO = Manutenzione Ordinaria

MS = Manutenzione Straordinaria

RS = Restauro Scientifico

RC = Restauro e Risanamento Conservativo

RE = Ristrutturazione Edilizia

Tipi di intervento non edilizi

MM = Modificazione morfologica del suolo

AR = Installazione di elementi di arredo o di servizio

Tipi di intervento relativi a cambiamenti dello stato d'uso

CD = Cambio di destinazione d'uso

Varie

RUE = Regolamento Urbanistico-Edilizio

PSC = Piano Strutturale Comunale

POC = Piano Operativo Comunale

U.T. C. = Ufficio Tecnico Comunale

P.T.P.R.= Piano Territoriale Paesistico Regionale

PTCP = Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

SIGLE DEGLI USI

1. FUNZIONE RESIDENZIALE

U 1. Residenza

U 2. Residenza collettiva

2. FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

2.a Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali

U 3. Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

U 4. Studi professionali e uffici in genere

2.b Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, Pubblici esercizi

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

2.c Attività economiche integrabili nel contesto urbano

- U 12. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
 - U 13. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
- 2.d Attività di servizio
- U 14. Attività espositive, fieristiche e congressuali
 - U 15. Fiere temporanee e spettacoli viaggianti
 - U 16. Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
 - U 17. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
 - U 18. Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U17
 - U 19. Attività sanitarie e assistenziali
 - U 20. Attività di parcheggio
 - U 21. Attività di interesse comune di tipo civile
 - U 22. Attività di interesse comune di tipo religioso
 - U 23. Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
 - U 24. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
 - U 25. Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale

3. FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

- U 26. Artigianato dei servizi agli automezzi
- U.26.a Automezzi leggeri (fino a 35 q.li)
- U.26.b Automezzi pesanti (oltre 35 q.li)
- U.26.c Servizi di autolavaggio automezzi leggeri
- U.26.d Servizi di autolavaggio automezzi pesanti
- U 27. Attività manifatturiere industriali o artigianali
- U 28. Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero
- U 29. Attività estrattive
- U 30. Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- U 31. Attività per la logistica delle merci

- U.31.a Direzionalità logistica
- U.31.b Attività di autotrasporto
- U.31.c Magazzinaggio e deposito meccanizzato
- U.31.d Magazzinaggio e deposito coperto
- U.31.e Magazzinaggio e deposito a cielo aperto

4. FUNZIONI AGRICOLE

- U 32. Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale
- U 33. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature
- U 34. Attività zootecniche aziendali
- U 35. Attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli
- U 36. Coltivazioni in serre fisse
- U 37. Attività agrituristiche
- U 38. Esercizio e noleggio di macchine agricole
- U 39. Allevamenti speciali e attività di custodia di animali

5. FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- U 40. Attività ricettive alberghiere
- U 41. Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
- U 42. Campeggi e villaggi turistici

6. FUNZIONI SPECIALI (o ATTREZZATURE DEL TERRITORIO)

Infrastrutturazione tecnologica

- U 43. Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 44. Impianti per l'ambiente
- U 45. Impianti di trasmissione (via etere)

Infrastrutturazione per la mobilità

- U 46. Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U 47. Mobilità veicolare
- U 48. Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- U 49. Parcheggi pubblici in sede propria

Attrezzature e infrastrutture di servizio

- U 50. Attrezzature cimiteriali
- U 51. Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
- U 52. Attrezzature per la Difesa Nazionale
- U 53. Opere per la tutela idrogeologica

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico-Edilizio

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è redatto ai sensi della L.R. n.20/2000 e della L.R.31/2002 ed ha per oggetto la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione degli immobili, delle destinazioni d'uso, nonché le norme attinenti alle attività di costruzione, le norme igieniche di carattere edilizio, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

2. In particolare il Regolamento Urbanistico-Edilizio disciplina, entro gli ambiti territoriali definiti dal PSC, ed in conformità alle previsioni dello stesso, le modalità attuative degli interventi non soggetti al POC ed attuabili attraverso intervento diretto, vale a dire:

- le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
- gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, sia relativi agli insediamenti storici che negli ambiti da riqualificare, qualora non soggetti al POC;
- gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive, qualora non soggetti al POC.

3. Il Regolamento Urbanistico Edilizio contiene inoltre:

- la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
- le condizioni e i vincoli che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
- le regole riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
- le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio, i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio; le modalità di controllo di merito dei contenuti delle asseverazioni allegare alle richieste dei titoli abilitativi e della corrispondenza del progetto e dell'opera a quanto asseverato;
- la composizione, le modalità di nomina e le competenze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, ai sensi dell'art.3 della L.R. n.31/2002;
- le modalità per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, e per l'effettuazione dei relativi controlli;
- la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;

- le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

4. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento Urbanistico Edilizio, di seguito indicato in via breve con RUE.

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

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

Art. 3 - Validità ed efficacia

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità di indicazioni del RUE alle disposizioni del PSC, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.

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

3. Le Norme del presente Regolamento relative ai seguenti Capi e articoli:

- 4.A - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi (artt.86 - 88)
 - 4.B - Norme morfologiche e indirizzi per gli interventi edilizi su edifici tutelati (art.89)
 - 4.C - Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni nel territorio rurale (art.90)
 - 4.D - Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni nel territorio urbanizzato (art.91)
 - 4.E - Risparmio energetico e corretto uso delle risorse naturali (art.92)
 - 5.A - Piani attuativi -opere pubbliche piani di settore (artt.101-109)
 - 5.B – Disposizioni generali – Organi e procedimenti (artt.110-118)
 - 5.C – Permesso di costruire (artt.119 – 123)
 - 5.D – Denuncia di Inizio Attività (DIA)/Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) (artt.124 –128)
 - 5.E – Esecuzione delle opere – Variazioni in corso d’opera (artt.129 - 135)
 - 5.F – Conclusione delle opere – Verifica della conformità edilizia e agibilità (artt.136-143)
- ALLEGATO 1: Definizioni
ALLEGATO 2: Requisiti cogenti
ALLEGATO 3: Requisiti volontari
ALLEGATO 4: Schema di Convenzione per PUA di iniziativa privata
ALLEGATO 5: Schema di convenzione per l’edilizia convenzionata (ERS)
ALLEGATO 6: Schema di Accordo di Pianificazione ex-art.18 L.R. 20/2000

ALLEGATO 7: Schema di Atto d'Obbligo

4. I titoli abilitativi rilasciati e le DIA/SCIA presentate ed efficaci per opere edilizie anteriormente alla data di approvazione del RUE, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.

5. Gli strumenti urbanistici attuativi approvati o in corso di approvazione alla data di adozione del PSC (16/04/2009), anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione e/o dalla legislazione in materia. In particolare, in detti comparti restano confermate le condizioni di intervento ed i parametri urbanistici ed edilizi previsti dai Piani Particolareggiati fino allo scadere dei termini fissati in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Allo scadere di tale termine le aree saranno assoggettate alla disciplina urbanistica definita dal RUE, con riferimento agli usi ammessi, ai parametri urbanistici ed edilizi ed alle eventuali prescrizioni particolari.

Nel caso di previsioni del RUE difformi rispetto ai contenuti degli strumenti attuativi di cui al comma precedente, tali previsioni sono pertanto da intendersi operanti a far tempo dalla scadenza di validità di tali strumenti.

Per i piani particolareggiati approvati o in corso di approvazione alla data di adozione del PSC (16/04/2009) e fino alla scadenza della loro validità, possono essere approvate varianti di assetto interno che non modifichino le quantità complessivamente edificabili e la dotazione di aree a standard dello strumento preventivo oggetto di convenzione attuativa, o varianti che adeguino lo strumento approvato alla nuova disciplina del RUE.

L'Amministrazione, laddove ravvisi, direttamente con proprio provvedimento o, se del caso, all'esito di accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della L. R. 20/2000, ovvero di accordo di programma ai sensi dell'art. 14 della medesima Legge Regionale, la sussistenza di un rilevante pubblico interesse per la comunità locale, avrà facoltà di adottare e approvare varianti ai piani particolareggiati approvati, e/o in corso di approvazione, alla data di adozione del PSC (16/04/2009), varianti aventi quale possibile contenuto, oltre a quanto previsto nella prima parte del presente comma, un incremento della capacità edificatoria delle aree comprese nel comparto di piano particolareggiato e una modifica o una estensione delle destinazioni d'uso previste dal medesimo piano particolareggiato.

Dette varianti ai piani attuativi dovranno rispettare le procedure previste dalla L.R.20/2000 per i PUA.

Modifiche sostanziali al PUA approvato sono possibili attraverso variante al PUA in sede di formazione del POC, se conformi alla normativa del PSC e del RUE.

Il PSC individua cartograficamente i PUA in itinere all'atto dell'adozione del PSC stesso; per essi è possibile la conclusione del procedimento con l'approvazione del PUA qualora non vengano introdotte modifiche sostanziali rispetto alla documentazione in istruttoria, oppure nel caso in cui le modifiche siano compatibili con le norme del PSC e del RUE.

6. Il presente Regolamento non si applica alle variazioni non essenziali nonché alle variazioni essenziali, limitatamente a quelle definite alle lett. e) ed f) dell'art.23 della L.R. 25.11.2002, n.31, a permessi di costruire già rilasciati o denunce di inizio attività già presentate ed efficaci in data antecedente a quella di entrata in vigore. Le misure di salvaguardia previste dalla L.1092/1952 e s.m. e i. e dall'art.12 della L.R. 20/2000, non si applicano inoltre nel caso di richiesta di proroga del termine per l'ultimazione dei lavori ai sensi dell'art.10 e dell'art.14 della L.R.31/2002, qualora i lavori da ultimare consistano in sole opere di completamento che non incidano sul carico urbanistico (es.: impianti, finiture, pareti interne, ecc.).

7. Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio, dal momento della sua definitiva entrata in vigore, è valido a tempo indeterminato, fatta salva la possibilità di varianti allo stesso da effettuarsi secondo le procedure vigenti.

7 bis . L'adeguamento delle presenti norme a nuove disposizioni legislative che dovessero intervenire nel suo periodo di validità sarà assunto con apposita delibera di Giunta Comunale, rappresentando specificazione attuativa del presente testo, senza costituire variante al RUE .

8. Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio contiene 7 ALLEGATI. Per essi ogni aggiornamento derivante da adeguamenti normativi intervenuti dopo la approvazione definitiva costituisce "INTERPRETAZIONE AUTENTICA" assunta con deliberazione di Giunta, senza costituire variante al RUE stesso.

Art. 4 - Elaborati costitutivi e suddivisione della materia

1. Il RUE è costituito:

- dal presente fascicolo: RUE – Normativa (Testo del Regolamento) – comprendente i seguenti Titoli:

Titolo 1 - Disposizioni generali

Titolo 2 - Regolamentazione urbanistica degli interventi edilizi non disciplinati dal POC

Titolo 3 - Dotazioni territoriali e infrastrutture di interesse generale

Titolo 4 - Norme per la qualità degli interventi edilizi

Titolo 5 - Competenze, procedure e adempimenti

Titolo 6 - Contributo di costruzione – Realizzazione opere di urbanizzazione -
Monetizzazione dotazioni territoriali

- dai fascicoli:

Allegato 1 - Definizioni

Allegato 2 - Requisiti cogenti

Allegato 3 - Requisiti volontari

Allegato 4 - Schema di Convenzione per PUA di iniziativa privata

Allegato 5 - Schema di convenzione per l'edilizia convenzionata (ERS)

Allegato 6 - Schema di Accordo di Pianificazione ex-art.18 L.R. 20/2000

Allegato 7 - Schema di Atto d'Obbligo

Art. 5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.
2. Il rilascio di permesso di costruire in deroga alle prescrizioni del RUE, del POC o di strumenti attuativi è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, ed in particolare è limitato ad edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nei limiti individuati dall'art.15 della L.R.31/2002.
3. Le aree destinate alle attività estrattive sono disciplinate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.

Art. 6 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere oggetto di titolo abilitativo qualora si verifichino tutte le seguenti condizioni:
 - che l'intervento sia previsto nel POC in vigore, oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PSC e del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
 - che l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
 - che l'area di intervento sia servita dalle reti e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale adeguati ai sensi di quanto richiesto in sede di PSC ed eventualmente di POC.

Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo corredato da adeguate garanzie l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio,

oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle nel triennio, sulla base di un progetto già previsto nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

2. Nei casi previsti dal PSC e dal POC la presentazione o il rilascio dei titoli abilitativi sono subordinati all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo e alla sottoscrizione della relativa convenzione.

Art. 7 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE

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

Art. 8 - Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito

1. In ciascun ambito sono espresse, al Titolo 2, le possibilità di trasformazione fisica e funzionale degli immobili in assenza di specifiche previsioni del POC, formulate ed articolate attraverso una appropriata combinazione: degli usi del territorio, della potenzialità edificatoria, dei parametri edilizi, dei tipi d'intervento e degli strumenti di attuazione, a cui si possono aggiungere di volta in volta norme di carattere gestionale o specifiche prescrizioni.

2. Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme dell'ambito in cui l'immobile ricade, di cui al PSC, dalle eventuali norme specifiche dettate dal POC, nonché dalle eventuali norme di tutela che interessano l'immobile, di cui al PSC.

Le limitazioni eventualmente determinate dalle norme di tutela di cui al PSC prevalgono sempre sulle norme di ambito di cui al titolo 3 del RUE e sulle norme del POC.

Art. 9 - Lettura delle simbologie grafiche

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti, sub-ambiti, aree e comparti rappresentati nelle planimetrie del PSC e del POC le dimensioni vanno misurate o attraverso la consultazione del dato numerico del disegno informatizzato, oppure direttamente sulla carta, includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone. In entrambi i casi la dimensione delle aree viene fornita dagli uffici preposti attraverso una lettura cartografica in cui il calcolo delle dimensioni lineari dei poligoni viene approssimato ai 50 cm inferiori o superiori, salvo allineamenti preesistenti.

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

TITOLO 2 – REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL POC

CAPO 2.A – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Art. 10 - Generalità

1. Il sistema insediativo storico è costituito dai complessi edilizi, dagli edifici e dagli elementi infrastrutturali e di arredo di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale (IS).

Il PSC individua gli edifici di interesse storico-architettonico, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al titolo I del D.Lgs. n. 42 / 2004, e definisce gli interventi ammissibili negli stessi.

Il PSC individua inoltre gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza, specificando per ciascuno le categorie di intervento di recupero ammissibili, secondo quanto prescritto all'art.A-9 dell'Allegato alla L.R. n.20/2000 "Contenuti della pianificazione".

Tale classificazione è riportata nelle tavole 2 del PSC "Carta dei Vincoli e delle Tutele" .

2. La disciplina relativa al sistema insediativo storico, di cui al comma 2 dell'art. 11 che segue, si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché i limiti e le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione.

3. Le informazioni relative alle sigle delle schede di indagine e alla classificazione assegnata dal PSC ad ogni unità edilizia del sistema insediativo storico sono riportate nella Tav. 2 del PSC "Carta dei Vincoli e delle Tutele".

Art. 11 - Sistema insediativo storico

1. Gli insediamenti di interesse storico-testimoniale sono disciplinati individuando:

- le unità edilizie, che sono considerate unità minime di intervento, e corrispondono agli organismi edilizi ed alle aree di pertinenza;
- le modalità di intervento previste per ciascuna unità edilizia;
- i perimetri dei comparti in cui l'intervento di entità superiore al risanamento conservativo è subordinato alla preventiva approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato .

2. Nel sistema insediativo storico, sulla base dell'indagine a suo tempo svolta dall'amministrazione comunale su tutte le unità edilizie, che costituisce allegato al PSC, il RUE

introduce la seguente classificazione degli immobili, riportata nelle tavole 2 del PSC in scala 1:5.000, con le relative modalità attuative:

1) EDIFICI E MANUFATTI SOGGETTI A TUTELA/"CENSIMENTO DEI BENI CULTURALI E STORICO-TESTIMONIALI"

1. Nella cartografia di PSC vengono individuati gli edifici rurali e urbani tutelati in ragione del loro valore culturale-ambientale e storico-testimoniale.

2. Per ogni edificio viene inoltre evidenziata in cartografia la specifica modalità di intervento assegnata, nonché, per gli edifici tutelati con categorie di intervento A1 - A2 - A3, il numero di riferimento alle Schede del "Censimento dei beni culturali e storico-testimoniali" (Allegato alle presenti norme).

3. Le schede del censimento contengono di norma:

- la denominazione del bene censito;
- l'uso originario;
- l'ipotesi di datazione;
- la descrizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici e/o degli insediamenti;
- particolari indirizzi e prescrizioni per il corretto recupero degli edifici e delle pertinenze.

4. Nella cartografia di PSC vengono altresì evidenziati particolari manufatti di interesse storico testimoniale quali pilastrini ed edicole devozionali, cappelle, tabernacoli ecc.; le schede relative definiscono le modalità per la loro tutela.

5. Le prescrizioni contenute nei "Criteri generali da adottarsi per gli interventi edilizi in zona agricola" di cui ai successivi articoli sono da osservarsi, per quanto compatibili, anche negli interventi consentiti dal RUE sugli edifici tutelati interni alle zone urbane.

6. E' ammesso il recupero degli edifici aventi destinazione d'uso agricola di cui al comma 1 agli usi compatibili con la tipologia dell'immobile e con il contesto ambientale, così come previsti nei successivi articoli per i singoli ambiti nei quali essi ricadono.

Non è in ogni caso ammesso lo scorporo dal fondo originario: per il computo della capacità edificatoria dell'azienda l'edificio continuerà a concorrere alla determinazione delle quantità edificatorie realizzabili in base agli indici e parametri prescritti. Gli oneri di urbanizzazione saranno quelli vigenti per gli usi previsti ed equiparati a quelli degli ambiti consolidati. Ai sensi della normativa vigente, qualora l'Ufficio Tecnico lo ritenga opportuno, può essere stipulata apposita convenzione per la realizzazione di opere di tutela e riqualificazione ambientale in luogo del pagamento di tali oneri.

2) GIARDINI E PARCHI GENTILIZI

1. Il PSC individua e tutela i giardini e i parchi gentilizi delle ville e dei palazzi suburbani che caratterizzano il territorio comunale.

2. In tali ambiti sono consentiti, oltre agli interventi prescritti e consentiti dal RUE per gli edifici esistenti IS, unicamente interventi di tutela, manutenzione e potenziamento dei sistemi vegetazionali esistenti.

3) VIABILITA' STORICA

1. La viabilità storica viene individuata nella cartografia di PSC secondo un primo e generale livello di classificazione basato sui dati tecnico-dimensionali desumibili dalla cartografia IGM di primo impianto:

- strade a fondo artificiale di 1°, 2° e 3° livello ;

2. Un secondo tipo di classificazione, sovrapposto al primo, individua nella cartografia di PSC (in Legenda: "Viabilità storica ancora conservata nella sua configurazione originaria") i tratti di viabilità storica che ancora conservano l'originario rapporto con i "beni sparsi" serviti (ville e palazzi padronali, architetture rurali, edifici religiosi, ecc.), con quelli di "pertinenza" (pilastrini ed edicole devozionali, ecc.), e con il sistema storico delle acque derivate (cavi, canali e fossette).

3. La viabilità storica individuata dal PSC costituisce elemento fondamentale di accesso e di fruizione pubblica dell'ambiente e del paesaggio del quale è parte integrante in ragione della sua specifica funzione di tessuto connettivo fra il centro urbano, le frazioni ed i nuclei sparsi, gli insediamenti rurali di interesse storico-ambientale e i singoli edifici di interesse storico-monumentale.

4. La viabilità storica individuata dal PSC non può essere soppressa, né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità; va inoltre tutelata e riqualificata per quanto attiene l'arredo e le pertinenze. Le eventuali deliberazioni comunali in materia di toponomastica dovranno evitare denominazioni diverse da quelle ancora conservate, a meno che la nuova denominazione non sostituisca denominazioni recenti ripristinando le antiche.

5. I tratti di viabilità storica di cui al precedente 2. comma, sono inoltre soggetti alle seguenti prescrizioni:

a) sono da conservare laddove non irrimediabilmente degradati gli elementi di arredo e i manufatti edilizi connessi alla viabilità quali: pavimentazioni e fondi stradali, ponti e ponti-diga, trafori, gallerie, pilastrini ed edicole devozionali, oratori, fontane, miliari, parapetti, muri di contenimento, case cantoniere;

b) 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;

c) qualora si attuino interventi modificativi del tracciato storico, si deve garantire, per i tratti esclusi dal nuovo percorso, e nel caso assolvano ad una funzione insostituibile

per la riconoscibilità del complessivo itinerario storico, la loro salvaguardia e un adeguato livello di manutenzione;

d) lungo i tratti di viabilità storica sono comunque consentiti:

- a. interventi di adeguamento funzionale che comportino manutenzioni, ampliamenti, modificazioni di tratti originali per le strade statali, le strade provinciali, nonché quelle classificate negli strumenti di Pianificazione nazionale, regionale e provinciale come viabilità di rango sovracomunale;
- b. la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle stesse.
- e) nella realizzazione delle opere di cui alla lettera d) vanno evitate alterazioni significative della riconoscibilità dei tracciati storici e la soppressione degli eventuali elementi di arredo e pertinenze di pregio quali filari alberati, ponti storici in muratura ed altri elementi similari.

Art. 12 - Categorie di intervento negli Insediamenti Storici (IS)

1 Negli edifici e complessi edilizi di interesse storico-testimoniale, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, in quanto caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici significativi, le finalità degli interventi di recupero sono le seguenti:

- a) restauro degli elementi architettonici e ripristino delle parti alterate, con:
 - restauro o ripristino delle fronti e degli spazi interni;
 - integrazione di parti demolite o crollate;
 - conservazione o ripristino dell'impianto distributivo originale;
 - restauro filologico degli spazi liberi, coperti e scoperti;
- b) consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi non recuperabili.
- c) eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);
- d) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari nel rispetto dei criteri tipologici generali .

Categorie di intervento ordinariamente ammesse nel RUE: (crf. le definizioni degli articoli citati dell'Allegato 1 "Definizioni"): manutenzione ordinaria (art.8), manutenzione straordinaria (art.9), restauro scientifico (art.10), restauro e risanamento conservativo (art.11), Ristrutturazione Edilizia (art. 12), attraverso intervento edilizio diretto.

2. Per tutti gli interventi da realizzare nell'Ambito del Sistema Insediativo Storico (IS) è richiesto il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

Art. 13 - Modalità di attuazione negli Insediamenti Storici (IS)

1. In termini generali, il RUE individua all'interno del sistema insediativo storico due modalità di intervento:

- a) intervento diretto, per la singola unità immobiliare o per l'intera unità edilizia, con le categorie di cui all'art.12;
- b) intervento diretto, attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato esteso a più unità d'intervento contigue. In tal caso, oltre a quanto consentito, si possono prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica, con riprogettazione planivolumetrica e accorpamento di unità contigue, secondo allineamenti e assetto morfologico desunti dall'organizzazione del contesto e dalla lettura dell'impianto storico. Per tali interventi è ammesso un incremento della SI fino al 20% rispetto a quella preesistente. Tali interventi dovranno essere previsti nel POC .

L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo.

2. Nel sistema insediativo storico (IS), tranne che nei casi di cui al precedente comma 1b, non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti (volumi fuori terra) e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi, ad aree di valorizzazione ambientale, a spazi di pertinenza dei complessi insediativi storici.

3. Sono ammesse deroghe alle prescrizioni di cui al comma 2 che precede per interventi di ristrutturazione edilizia su singole unità edilizie, nei casi individuati cartograficamente nel POC, previa redazione di un Progetto Unitario Convenzionato. In ogni caso la deroga al mantenimento delle volumetrie esistenti non può superare il 10% del volume dell'edificio o del complesso edilizio oggetto di intervento.

4. Nelle unità edilizie il volume di eventuali corpi incongrui aderenti al fabbricato oggetto d'intervento può essere riutilizzato, mediante intervento diretto di ristrutturazione edilizia, attraverso parziali modifiche planivolumetriche del medesimo fabbricato, a parità di volume totale; l'incremento di superficie lorda non può comunque superare il 20% di quella preesistente.

5. Nelle unità edilizie il volume di eventuali corpi incongrui insistenti sull'area d'intervento, staccati dall'edificio principale, può essere riutilizzato soltanto attraverso intervento di ristrutturazione edilizia, e previo Progetto Unitario Convenzionato da estendere ad un ambito d'intervento da definire in sede di POC, con le modalità di cui al comma 1.b.

6. Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici.

7. Interventi di recupero delle ville storiche con parco, di cui al punto C) dell'art. 11 .

Per i complessi villa-parco è richiesto che l'analisi storico-critica sia effettuata non solo per l'edificio principale, ma anche per il parco. Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza della villa deve essere confortato da un'accurata documentazione, di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio.

Entro il parco della villa sono consentiti, per edifici non storici, interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e fedele ricostruzione, sul sedime dell'edificio esistente.

Gli interventi sui parchi devono limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione e al ripristino, sulla base della documentazione storica disponibile e di un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali del parco stesso.

All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno e dell'assetto funzionale originari, possono essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico. Potranno altresì essere realizzate con gli stessi criteri di rispetto del contesto, senza danni per alberature di alto fusto, autorimesse sotterranee, ai sensi dell'art. 9 della L.n.122/89.

8. Interventi di recupero di edifici e complessi specialistici (edifici industriali, mulini, ecc.).

Per tali edifici con caratteristiche tipologiche particolari i progetti di interventi di recupero devono essere corredati da un'analisi storico-critica che ne documenti la formazione e l'evoluzione.

Gli interventi edilizi devono soddisfare il requisito fondamentale della leggibilità spaziale degli ambienti esterni e interni (in particolare di quelli con dimensioni inusuali), con la previsione di soluzioni progettuali che ne rispettino e valorizzino le particolari caratteristiche architettoniche.

9. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici ed aree IS sono in generale quelle indicate nei raggruppamenti elencati di seguito, qualora compatibili con le norme d'ambito degli ambiti all'interno dei quali essi sono collocati:

FUNZIONE RESIDENZIALE: in tutti gli edifici tranne quelli specificamente individuati come non idonei al recupero a fini abitativi nelle schede allegate

FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali

U3 - Attività direzionali – Attività terziarie specializzate con carico urbanistico non elevato

U4 - Studi professionali e uffici in genere

Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi

U5 - Esercizi commerciali di vicinato

U11 - Pubblici esercizi

Attività economiche integrabili nel contesto urbano

U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale non molesto

Attività di servizio

U14 - Attività espositive

U15 - Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano e di carico urbanistico non elevato

U19 - Attività sanitarie e assistenziali

U20 - Attività di parcheggio

U21 - Attività di interesse comune di tipo civile

U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso

U23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici

U40 - Attività ricettive alberghiere

Per le ville e parchi sono esclusi gli usi

U 13 – Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

U 17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano e di carico urbanistico non elevato

U 18 - Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso precedente

11. Le modifiche alle destinazioni d'uso, connesse o meno a trasformazioni fisiche, sono soggette alle procedure previste nel RUE. Il riuso con incremento del carico urbanistico (anche attraverso cambio d'uso senza opere) è possibile a condizione che siano rispettate le norme del RUE riguardanti le dotazioni (in particolare la dotazione di parcheggi privati pertinenziali) e le altre prescrizioni relative al contributo di costruzione.

12. In linea generale, oltre alle possibilità di cui ai commi precedenti sono ammessi il ripristino degli usi originari connessi alle funzioni agricole, e tutti gli usi anche non citati legati alle attività sociali e culturali e al terziario di servizio a basso carico di utenza.

13. I locali destinati ad esercizi commerciali di vicinato (uso U5) devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico; l'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad esso collegata direttamente.

14. E' sempre consentito il passaggio a residenza da altro uso, salvo il caso di edifici specialistici, di edifici storici monumentali non residenziali e di altri edifici con usi originari non abitativi che non dispongono dei requisiti tipologici e ambientali richiesti per il recupero a fini abitativi.

15. Ulteriori specificazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98) e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R.n.14/1999); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

16. L'ammissibilità delle funzioni e degli usi proposti nei progetti d'intervento dovrà essere verificata in sede d'esame dei progetti d'intervento da parte della "Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio" con riguardo all'obiettivo di evitare che il loro inserimento in sostituzione totale o parziale delle destinazioni d'uso esistenti e/o originarie comporti sostanziali alterazioni dell'impianto tipologico e degli elementi stilistici ed architettonici di pregio.

CAPO 2.B – TERRITORIO URBANO E URBANIZZABILE

Art. 14 - Ambiti urbani consolidati (AC): Articolazione - Destinazioni d'uso - Interventi ammessi

1. Entro gli ambiti urbani consolidati – classificati dal PSC con la sigla AC - il RUE si conforma alle prescrizioni e alle direttive del PSC, che definisce la perimetrazione e fissa gli obiettivi di qualità e le prestazioni da perseguire in sede di attuazione, i livelli minimi di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da assicurare, nonché i massimi carichi insediativi.

1 bis. Gli ambiti consolidati coincidono con le zone del territorio urbanizzato destinate prevalentemente alla residenza.

1 ter. Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, in tali ambiti, fatte salve le particolari esclusioni prescritte ai successivi articoli, è ammesso l'uso parziale degli edifici (e in particolare del piano terra) per i seguenti usi : pubblici esercizi, attività direzionali e professionali, commerciali di vicinato, ricettive, ricreative e artigianali di servizio di tipo laboratoriale non moleste ; per una superficie massima pari al 49% della Sc e, nel sub-ambito di via Roma, pari anche all'intero edificio, purché non necessitino di strutture o tipologie edilizie specifiche e di infrastrutture ed impianti tecnologici incompatibili con le caratteristiche di zona. Tale limite non vale per le attività produttive o di servizio alla persona o alla residenza già esistenti alla data di adozione del RUE (16/04/2009).

2. Gli ambiti urbani consolidati comprendono anche aree urbane interessate da piani urbanistici attuativi in corso di attuazione e/o di approvazione. Essi sono individuati con apposita campitura nella cartografia del PSC. Entro tali perimetri si applica, fino a scadenza della convenzione, la normativa del Piano Particolareggiato, e restano in vigore i contenuti della convenzione stessa .

Varianti al PUA che non comportino modifiche sostanziali alle norme del PUA stesso e alle convenzioni in essere e/o da stipulare (vale a dire che non implicino incrementi delle densità insediative complessive, del carico urbanistico come definito dalla L.R.31/02 e/o riduzione degli standards urbanistici previsti) sono approvate con delibera della Giunta Comunale, in quanto specificazione attuativa delle previsioni in essere, fino alla scadenza prevista della convenzione.

Modifiche sostanziali al PUA approvato sono possibili attraverso variante al PUA in sede di formazione del POC, se conformi alla normativa del PSC e del RUE.

2 bis. In tutti gli Ambiti Consolidati:

- è possibile aumentare il numero di unità abitative, attraverso il frazionamento e la ricomposizione delle superfici abitative esistenti, nel rispetto della SU minima di 50 mq per alloggio e degli altri parametri insediativi vigenti;
- incrementi di superficie complessiva sono consentiti soltanto dove non si è già raggiunto il rapporto $Sc/Sf = 0,5$ e limitatamente alla quota di Sc mancante. L'incremento è tuttavia condizionato al raggiungimento degli obiettivi di qualità insediativa indicati nel PSC.

I posti auto privati, anche scoperti, devono essere comunque realizzati all'interno del lotto, secondo le proporzioni indicate per gli specifici usi.

Valgono, inoltre, le seguenti prescrizioni:

- la conservazione dell'attuale tessuto urbanistico e del sistema delle aree di verde privato;
- il divieto di realizzare locali interrati, fatto salvo quanto già previsto in progetti già approvati/presentati alla data di approvazione del RUE;
- sia nel caso di ricostruzioni che di ristrutturazioni o ampliamenti, possibilità di costruire le abitazioni o le pertinenze a confine, o a schiera, attraverso accordi di vicinato per migliorare la fruibilità degli spazi aperti e la qualità del paesaggio;
- separazione delle acque bianche e nere e presenza dei necessari depuratori per grassi/detersivi per tutti i tipi di intervento e incremento della capacità di ritenzione e di utilizzo dell'acqua piovana (superfici drenanti e cisterne);
- in tutti gli interventi edilizi, esclusa soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria, messa a dimora di alberi ad alto fusto, ad integrazione di quelli eventualmente esistenti, per arrivare ad avere un albero ogni 10 metri di fronte stradale o frazione. La piantumazione dovrà essere integrata con arbusti e siepi così da realizzare fasce di verde lungo le strade che aumentino la qualità ambientale dell'ambito;
- incremento dei posti auto privati, indifferentemente coperti o scoperti, fino al livello di due posti auto per alloggio (se di superficie maggiore di 100 mq) o un posto auto per alloggio (se inferiore a 100 mq). E' altresì da perseguire l'incremento dei posti auto pubblici;
- incremento della capacità di ritengo delle acque meteoriche, attraverso la realizzazione di aree verdi o permeabili, almeno fino alla percentuale del 40% della Sf.

Laddove non diversamente specificato per i diversi sub-ambiti, nell'ambito consolidato (AC) si applicano i seguenti indici e parametri:

- per i lotti liberi la superficie minima di intervento (S_m) deve essere dimensionata in modo da permettere la realizzazione di un edificio avente S_c maggiore o uguale a 200 mq
- $U_f = 0,5$ mq/mq
- S_{nr} massima = 30% S_u
- limitatamente agli edifici esistenti che al pianoterra non hanno i requisiti igienico - sanitari per l'abitabilità, è ammessa la destinazione a servizi ed accessori (S_{nr}) dell'intero pianoterra: S_{nr} massima = 50% S_u
- 4 piani fuori terra e, comunque, $H_m = m$ 13.50
- $V_l = 0.5$
- $D_c = H/2$ e comunque non inferiore a m 5.00
- $D_s = m$ 7.50, salvo distanze minori o maggiori, secondo l'allineamento prevalente esistente
- $D_e = m$ 10
- aree da cedere per standard urbanistici in caso di interventi di ampliamento (escluso l'ampliamento fino al 20% di edifici unifamiliari), demolizione con fedele ricostruzione e nuova costruzione: 5 mq di parcheggio pubblico ogni 30 mq di S_c realizzata
- aree per parcheggi privati ex L. n. 122/89: 10 mq ogni 30 mq di S_c realizzata.

2 ter. In tutti gli ambiti consolidati il RUE si attua, di norma, per intervento edilizio diretto.

Qualora l'intervento sia previsto su una superficie fondiaria maggiore o uguale a 3.000 mq, esso va attuato attraverso il Progetto Unitario Convenzionato (PUC), che, comunque, non costituisce variante al PSC ed al RUE, applicando i parametri urbanistici relativi all'ambito. Ai fini dell'applicazione del presente comma l'assetto fondiario da assumere come riferimento è quello esistente al momento dell'adozione del PSC, per cui eventuali frazionamenti successivi a tale data non rilevano ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici.

2 quater. Sub-ambito di Riqualificazione di via Roma (ARX)

Il sub-ambito si sviluppa lungo buona parte del tratto urbano della sp 468 – via Roma., come individuato nella cartografia di PSC.

Le nuove infrastrutture previste dal PSC produrranno un notevole alleggerimento del traffico di attraversamento e consentiranno di riqualificare l'asse stradale, valorizzando la mobilità ciclabile e pedonale.

In questo contesto, il PSC intende promuovere la qualità edilizia dei fabbricati e del tessuto edilizio che prospettano su via Roma e principalmente di quelli del lato sud. Si intende, in particolare, favorire l'uso terziario dei piani terra e la realizzazione di spazi di uso collettivo

(portici, cortili interni, ecc.) attraverso un Programma complessivo di Riqualficazione Urbana (PRU ai sensi della L.R. 19/98), anche integrato da un progetto di Valorizzazione Commerciale ex-art. 8 L.R. 14/99, intervenendo su:

- la qualità architettonica dei fabbricati;
- l'uso pubblico del terreno;
- la realizzazione di portici, in particolare nei fabbricati che prospettano sul lato sud di via Roma, in corrispondenza del confine di proprietà;
- la realizzazione di varchi pedonali, ortogonali a via Roma, per consentire il collegamento con le vie retrostanti;
- la dotazione di verde;
- la destinazione commerciale, a servizi, e per attività socio-culturali o ricreative accessibili al pubblico;
- l'accorpamento di più lotti per realizzare complessi edilizi con una più ampia gamma d'offerta di tipologie e spazi;
- la eliminazione/riduzione di accessi carrabili da via Roma.

Fino alla redazione del POC sono consentiti interventi diretti, applicando i seguenti parametri urbanistici :

Capacità insediativa potenziale: Indice di utilizzazione fondiario massimo UF: 0,7.

E' consentita l'edificazione a confine, verso via Roma, purchè l'edificio sia dotato di portico ad uso pubblico della larghezza di almeno metri 3.

E' consentita l'edificazione a confine sugli altri lati purchè i due fabbricati confinanti combacino come numero di piani e larghezza del corpo di fabbrica a confine.

Usi possibili: residenza, uffici ed attività direzionali equivalenti, anche ad elevato accesso di pubblico, attività di servizio alla persona, commercio di vicinato e medio-piccole strutture di vendita alimentari, nel numero massimo di 1 per l'intero sub-ambito, e non alimentari, anche per l'intera superficie realizzabile/esistente.

Obiettivi e prestazioni di qualità urbana:

- dotazione di aree verdi 0,30 mq/mq di Sf;
- realizzazione, all'interno del lotto, di un numero di posti auto (coperti o scoperti) in ragione di un posto ogni 50 mq di Su;
- la progettazione delle aree scoperte, l'ubicazione dei posti auto e i punti di accesso agli edifici devono essere studiati in modo da qualificare l'area, favorire l'utilizzo del portico e degli altri spazi che sono accessibili al pubblico;
- nei progetti di riqualficazione dono essere eliminati il più possibile gli accessi carrabili da via Roma, che interferiscono con il previsto portico. In caso di impossibilità, è consentito

un solo passo carraio per lotto o, meglio, l'accorpamento degli accessi carrabili di più lotti in un solo punto.

3. Negli ambiti urbani consolidati (AC) sono previsti i seguenti tipi d'uso:

- U 1 Residenza
- U 2 Residenza collettiva
- U 3 Direzionale diffuso
- U 4 Studi professionali e uffici in genere
- U 5 Esercizi commerciali di vicinato
- U 8 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
- U 11 Pubblici esercizi
- U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale non molesto
- U 15 Fiere temporanee e spettacoli viaggianti
- U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 19 Attività sanitarie e assistenziali
- U 20 Attività di parcheggio
- U 21 Attività di interesse comune di tipo civile
- U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso
- U 23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 40 Attività ricettive alberghiere
- U 41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
- U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U 47 Mobilità veicolare
- U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria
- U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

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

- U 6 Medie strutture di vendita al dettaglio
- U 17 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 25 Istruzione superiore e universitaria
- U 26 Artigianato dei servizi agli automezzi
- U 31d Magazzinaggio e deposito coperto

5. Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

In tutti gli Ambiti Consolidati AC, nel rispetto degli indici edilizi massimi, sono ammessi i seguenti interventi edilizi sui fabbricati esistenti: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia con e senza

vincolo di demolizione e fedele ricostruzione, Cambio d'Uso (con e senza opere), Demolizione, alle seguenti condizioni:

- che siano rispettate, nelle aree e negli edifici interessati, le norme di tutela di cui alle norme di PSC e le prescrizioni di cui al Cap. 3.B (Dotazioni ecologiche) del presente Regolamento;
- che siano garantite le dotazioni territoriali prescritte al capo 3.A e la corresponsione del contributo di costruzione di cui al titolo 6 del presente Regolamento, come dovuto .

6. Norme generali.

Per tutti gli interventi edilizi sul patrimonio esistente di cui al comma precedente, ad eccezione della demolizione, sono prescritti:

- l'adeguamento degli interventi alle previsioni del PSC, del RUE e del POC relativo alle reti tecnologiche (rete fognaria, rete acquedottistica, elettrica, telematica ecc);
- l'adeguamento alle norme del RUE di cui al Titolo 4 (Norme per la qualità degli interventi edilizi).

Superficie complessiva: nell'ambito degli interventi edilizi è in generale consentito ricavare una maggiore superficie utile o accessoria all'interno dei volumi esistenti, anche superando il parametro assegnato dal RUE all'ambito, nel rispetto comunque degli altri parametri urbanistici, edilizi ed igienico sanitari, o di assetto tipologico del fabbricato per quanto attiene agli interventi conservativi.

E' consentito pertanto di ricavare oltre il limite di zona, mediante la creazione di soppalchi o suddivisione con piani intermedi di grandi volumi, una superficie utile o accessoria già legittimata dalla volumetria esistente.

Cambio d'uso, con o senza opere: ammesso nell'ambito degli usi consentiti; in caso di incremento del carico urbanistico, con obbligo di dotazione di parcheggi privati pertinenziali; le dotazioni di parcheggi e attrezzature pubblici possono essere monetizzate alle condizioni prescritte dal RUE.

7. Interventi di ampliamento, demolizione e nuova edificazione, nuova edificazione su lotto libero:

- rispetto delle norme di cui al comma 2 precedente;
- interventi di nuova edificazione su lotto libero: minimo di superficie permeabile del 40% della SF al lordo della superficie coperta; rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;
- interventi di ampliamento: vincolo di dotazione di un minimo di superficie permeabile pari al 30% della SF al lordo della superficie coperta (misurata sull'intero lotto, compresa la

parte già edificata); per la parte ampliata, rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;

- interventi di demolizione e nuova edificazione: incremento della superficie permeabile rispetto alla situazione attuale, con un minimo del 40% della SF al lordo della superficie coperta; adeguamento del nuovo intervento ai parametri urbanistici ed edilizi del PSC; rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica.

8. Norme specifiche con applicazione in sede di POC.

Negli ambiti urbani consolidati il POC può definire, attraverso Accordo di Pianificazione ex-art. 18 L.R. 20/2000, nel quadro dell'attuazione degli obiettivi del PSC, interventi complessi di miglioramento dell'assetto insediativo e di qualificazione dell'ambiente urbano, previa valutazione dell'esito degli interventi stessi (proposti da operatori privati o rientranti nel programma delle opere pubbliche), anche in termini di miglioramento dell'immagine del paesaggio urbano. A tal fine il POC può assegnare indici di utilizzazione fondiaria superiori a quelli del RUE alle seguenti condizioni:

- applicazione delle norme generali di cui ai punti precedenti;
- intervento edilizio coordinato (con o senza obbligo di piano attuativo) da definire attraverso il POC (dimensione minima tre lotti contigui), convenzionato con il Comune per finalità di interesse generale (decoro urbanistico, percorsi pedonali e ciclabili, adeguamento reti infrastrutturali, cessione aree per parcheggi pubblici, presenza di alloggi ERP ed ERS, ecc.);
- previsione nel progetto edilizio del rispetto di almeno tre requisiti volontari di cui all'allegato 3 del RUE.

Art. 15 - Ambiti urbani da riqualificare (AR): interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC

1 Negli ambiti urbani da riqualificare (AR) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in esito alla sottoscrizione di un Accordo di Pianificazione ex-art. 18 L.R. 20/2000.

2 Nelle aree comprese negli ambiti AR inseriti nel POC, prima dell'approvazione del PUA nelle aree comprese negli ambiti AR in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi sugli edifici esistenti: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia con esclusione della demolizione, Demolizione.

3 Nelle aree di cui al comma 2, al di fuori della programmazione del POC non sono ammessi ampliamenti né cambi d'uso rispetto agli usi in atto all'epoca di adozione del PSC.

Sono ammessi incrementi di SC a parità di volume e di superficie coperta all'interno dell'involucro edilizio esistente.

4 Nelle stesse aree di cui ai commi precedenti i frazionamenti sono ammessi a condizione che non siano tali da compromettere la fattibilità (o renderla più gravosa e/o difficoltosa) degli interventi di riqualificazione previsti nel PSC.

A tal fine i frazionamenti sono soggetti entro gli ambiti AR ad espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, in quanto possono costituire forme di ulteriore consolidamento e proliferazione di attività che il PSC definisce espressamente non compatibili con l'assetto urbanistico e ambientale di progetto.

5 Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi interventi edilizi diretti di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.

6 Negli ambiti residenziali di ristrutturazione (AR), in sede di intervento urbanistico preventivo, è ammessa la realizzazione di edifici destinati in tutto o in parte ad attività direzionali, commerciali, ricreative e ricettive, fino al 20% della Sc realizzabile nel comparto.

7. Per tutti i nuovi edifici realizzati negli Ambiti di Ristrutturazione AR è fatto obbligo ai proprietari di dotarsi di un Certificato Energetico esponendo apposita targa.

Art. 16 - Ambiti per i nuovi insediamenti (AN): interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo

1 Negli ambiti per i nuovi insediamenti (AN) gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo, in esito alla sottoscrizione di uno specifico Accordo di Pianificazione ex-art. 18 L.R.20/2000, redatto nel rispetto delle norme del PSC.

2 Nelle aree comprese negli ambiti AN inserite nel POC, prima dell'approvazione del PUA, e nelle aree comprese negli ambiti AN in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi sugli edifici esistenti : Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia con esclusione della demolizione, e interventi di demolizione.

3 Nelle stesse aree di cui al comma 2, al di fuori della programmazione del POC, non sono ammessi ampliamenti né cambi d'uso rispetto agli usi in atto all'epoca di adozione del PSC.

Sono ammessi frazionamenti a condizione che non siano tali da compromettere la fattibilità degli interventi previsti nel PSC.

4 Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state realizzate completamente le opere di urbanizzazione nei termini temporali previsti per il soggetto attuatore, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione).

5 In tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione, e negli interventi di nuova edificazione è obbligatorio l'inserimento dell'impianto ascensore in edifici con più di tre livelli fuori terra di progetto.

6 Negli ambiti residenziali di nuovo insediamento (AN), in sede di intervento urbanistico preventivo, è ammessa la realizzazione di edifici destinati in tutto o in parte ad attività direzionali, commerciali, ricreative e ricettive, fino al 20% della Sc realizzabile nel comparto.

7. Per tutti i nuovi edifici realizzati negli Ambiti di Nuovo Insediamento AN è fatto obbligo ai proprietari di dotarsi di un Certificato Energetico esponendo apposita targa.

Art. 17 - Ambiti consolidati con nuovi insediamenti in corso di attuazione/approvazione

1 Fino alla data di scadenza del termine previsto dalla convenzione del Piano Urbanistico Attuativo vigente e/o in corso di approvazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono ammessi tutti i tipi di intervento, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali, delle relative modalità di attuazione e delle prescrizioni contenute nel Piano Particolareggiato.

Dalla data di approvazione del PSC alla data di scadenza di validità degli strumenti preventivi di cui al presente articolo, possono essere approvate varianti di assetto interno che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria complessiva, riduzioni degli standards prescritti e diminuzioni della superficie permeabile complessiva, con delibera della Giunta Comunale, che costituisce interpretazione autentica dello strumento urbanistico vigente .

Allo scadere della validità degli strumenti urbanistici preventivi, delle convenzioni e atti d'obbligo vigenti, le aree inedificate dovranno sottostare alla disciplina del PSC, del RUE e del POC.

2. Modalità di attuazione.

Il PSC si attua per intervento diretto secondo le modalità stabilite nello strumento preventivo tranne che per le parti eventualmente non attuate alla scadenza di validità dello stesso, per le quali è richiesta l'elaborazione di un nuovo PUA e l'inserimento nel POC.

3. Funzioni ed usi ammessi.

Le funzioni e gli usi ammessi sono quelli degli strumenti preventivi vigenti e/o in corso di approvazione fino allo scadere della loro validità. Allo scadere della loro validità le funzioni e gli usi ammessi per intervento diretto sono quelli prevalentemente residenziali fissati nel RUE per l'ambito AC, che potranno essere insediati alle seguenti condizioni:

- prevalenza dell'uso residenziale su quelli complementari e compatibili con la residenza, che dovrà essere prevista in quantità comunque superiore al 50% della superficie complessiva;
- dotazione di parcheggi pubblici e di posti auto di pertinenza in quantità comunque non inferiore ai minimi stabiliti nel RUE per le diverse destinazioni d'uso di progetto.

Funzioni ed usi diversi da quelli previsti negli strumenti preventivi vigenti e/o in corso di approvazione potranno essere consentiti solo previa approvazione di nuovo PUA da inserire nel POC, riferito alle parti non attuate del comparto e alle parti attuate dello stesso di cui si propone la variazione di funzione o destinazione d'uso, a condizione che siano garantite le dotazioni territoriali previste nelle convenzioni attuative sottoscritte dai soggetti attuatori originari ovvero maggiori dotazioni in rapporto al carico urbanistico relativo alle funzioni e agli usi proposti nel nuovo PUA.

4. Parametri urbanistici ed edilizi.

Sono quelli degli strumenti preventivi vigenti e/o in corso di approvazione alla data di adozione del PSC (16/04/2009), che restano in vigore fino alla scadenza del termine di validità dei singoli strumenti preventivi, convenzioni o atti d'obbligo approvati nei modi di legge.

Alla scadenza della loro validità, i parametri urbanistici ed edilizi per gli interventi diretti sulle aree già edificate e sui lotti eventualmente liberi saranno definiti nel RUE e nel POC tenendo conto delle varianti di assetto interno e delle varianti alle funzioni, agli usi e agli indici di edificabilità adottate.

5. Prescrizioni particolari.

In tutti i casi di modifica degli strumenti attuativi vigenti e/o in corso di approvazione alla data di adozione del PSC (16/04/2009), sia per la conferma degli usi previsti nelle convenzioni attuative approvate sia per l'inserimento di nuovi usi, dovranno essere massimizzati gli spazi permeabili, i

quali non potranno essere inferiori al 30% della superficie d'intervento, così come andranno rispettati i limiti derivanti dalla vigente legislazione in materia di tutela dagli inquinamenti.

Art. 18 - Poli Funzionali - Interventi ammessi in assenza di POC

SOPPRESSO

Art. 19 - Interventi consentiti negli ambiti assoggettati a POC

SOPPRESSO

AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE (APC)

Art. 20 - Articolazione

1. Per gli ambiti che sono oggetto di previsioni normative del PSC tali prescrizioni sono prevalenti rispetto alle norme del presente RUE.

Gli Ambiti specializzati per attività produttive - APC - si dividono in:

- APC.i - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività industriali e artigianali.

I sub-ambiti APC.i sono classificati dal PSC in:

- APC.i (c) - ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività industriali e artigianali per aree insediate – consolidate, sature (manutenzione urbanistico-edilizia).
- APC.i (Ni) - ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività industriali e artigianali per aree di nuovo insediamento.

- APC.t - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività terziarie.

I sub-ambiti APC.t sono classificati dal PSC in:

- APC.t (c) - ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività terziarie per aree insediate – consolidate, sature (manutenzione urbanistico-edilizia).

Art. 21 - Norme comuni a tutti gli ambiti specializzati per attività produttive APC

1. Interventi ammessi in generale.

Il PSC si attua per intervento preventivo di iniziativa pubblica o privata nelle aree di nuova edificazione e/o di riqualificazione, mentre si attua per intervento diretto nelle aree già edificate.

In tutti gli ambiti APC, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascun sub-ambito, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela del PSC, sono ammessi i seguenti

interventi edilizi sugli edifici esistenti: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia, Demolizione. Sono ammessi inoltre gli interventi di Cambio d'Uso con riferimento agli usi ammessi in ciascun ambito.

2. Il POC perimetra comparti soggetti ad interventi unitari convenzionati, per la cui attuazione è necessaria l'approvazione di un piano attuativo (PUA) o, comunque, di un progetto unitario convenzionato (PUC). In tali comparti le modalità di intervento dirette ammesse dal RUE, fino all'approvazione del PUA e/o del PUC sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il Restauro e Risanamento Conservativo e la ristrutturazione edilizia (senza demolizione); non è ammesso il cambio d'uso.

3. Gli insediamenti produttivi unitari localizzati nel territorio di comuni contermini possono essere autorizzati (previo inserimento nel POC) a trasferire una quota della SL totale realizzabile in base allo strumento urbanistico nella parte di insediamento ricadente entro il territorio di Medolla, anche in deroga al limite massimo di indice fondiario (con il limite del 10% di incremento rispetto all'edificabilità relativa al territorio di Medolla), finalizzando l'operazione al miglioramento dell'assetto delle attività produttive. La presente norma è applicabile in comuni in cui il RUE abbia recepito in modo omogeneo tale possibilità.

4. Gli ambiti specializzati per attività produttive costituiscono aree ecologicamente attrezzate quando sono dotati di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente.

Tali sistemi devono consentire il raggiungimento di obiettivi prestazionali che riguardano:

- a) la salubrità e igiene dei luoghi di lavoro;
- b) la prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del terreno;
- c) lo smaltimento e recupero dei rifiuti;
- d) il trattamento delle acque reflue;
- e) il contenimento del consumo dell'energia ed il suo utilizzo efficace;
- f) la prevenzione, controllo e gestione dei rischi di incidenti rilevanti;
- g) la adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci.

In particolare, costituiscono obiettivo per il PSC, in conformità alla Legge Regionale 20/2000:

- il miglioramento della qualità, della salubrità e dell'igiene dei luoghi di lavoro;
- la prevenzione e la riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua, del terreno;
- il recupero, il riciclaggio o il corretto smaltimento dei rifiuti;
- il contenimento dell'impiego di energia, acqua e risorse non rinnovabili;
- la razionale accessibilità e logistica per uomini, mezzi e materiali;
- la prevenzione da incidenti rilevanti.

Le aree ecologicamente attrezzate possono essere di due tipi: aree già edificate nelle quali si prevedono interventi di miglioramento delle caratteristiche funzionali e di impatto degli insediamenti esistenti; aree di nuova edificazione nelle quali saranno ubicate le aree verdi e quelle destinate a servizi, oltre a nuove attività produttive e di servizio.

Il POC potrà prevedere incrementi delle quantità edificatorie generalmente previste per i singoli ambiti qualora gli interventi in esso previsti assumano le caratteristiche di Aree Ecologicamente Attrezzate.

Tali "premi di cubatura" ed i relativi impegni saranno definiti attraverso Accordi di Pianificazione ex-art. 18 della L.R.20/2000, sottoscritti dal comune con i soggetti attuatori dei comparti.

5. Secondo le disposizioni contenute nei successivi articoli, gli ambiti APC, nel loro complesso, risultano destinati alle seguenti attività:

- a) attività artigianali produttive, attività artigianali di riparazione e di manutenzione, attività artigianali di servizio;
- b) attività artigianali e industriali di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli compatibili con le aree urbane;
- c) attività artigianali e industriali del settore manifatturiero;
- d) attività artigianali e industriali del settore delle costruzioni e degli impianti;
- e) attività annonarie, commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi e frigoriferi per la prima lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli; è ammesso altresì il commercio al dettaglio limitatamente a quelle attività che l'art.1 della L. 320/75 consente di svolgere congiuntamente alla attività commerciale all'ingrosso, che riguardano in particolare:
 - macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
 - materiale elettrico;
 - colori, vernici, carte da parati;
 - ferramenta e utensileria;
 - articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
 - articoli per il riscaldamento;
 - strumenti scientifici di misura;
 - macchine per ufficio;
 - auto, moto, cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
 - combustibili;
 - materiali per l'edilizia;
 - legnami;
- f) attività autotrasportuali e complementari;

- g) attività sportive e ricreative private;
- h) attività direzionali;
- i) attività commerciali, definite come segue:
 - ambiti APC.i (c) (zone artigianali e industriali esistenti);
 - ambiti APC.i (ni) (zone produttive di espansione a prevalente destinazione artigianale e industriale);

è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato di qualsiasi tipo, e di medio-piccole strutture di vendita nel rispetto delle Norme del PSC con settore merceologico consentito: non alimentare;

- ambiti APC.t (zone integrate per attività commerciali, direzionali e ricreative e per l'artigianato di servizio) è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato di qualsiasi tipo, e di medie strutture di vendita (medio-piccole e medio-grandi) nel rispetto delle Norme del PSC con settori merceologici consentiti: alimentare/non alimentare
 - per le grandi strutture di vendita si rimanda alle norme specifiche del PTCP, del POIC e del PSC;
- l) attività ricettive e di ristorazione;
 - m) allevamenti zootecnici intensivi;
 - n) attività artigianali e industriali di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici incompatibili con le aree urbane;
 - o) serre fisse con SI maggiore di 3000 mq.

6. Nel rispetto degli indici previsti è consentita, in tutte le zone a prevalente destinazione produttiva, salvo quanto esplicitamente diversamente previsto nei successivi articoli, l'edificazione di alloggi, per ogni singola unità produttiva nella misura massima di mq 250 di SI e, comunque, non superiore al 50% della SI edificata, con un numero massimo di 2 alloggi, per il personale di custodia, addetti e proprietari. Gli alloggi così realizzati non potranno essere alienati indipendentemente dal complesso produttivo e saranno destinati ai soci, dipendenti o, comunque, utilizzati ai fini dell'attività produttiva. La loro SU non potrà essere inferiore a 50 mq.

Sempre nel rispetto dei limiti previsti per tali zone, sono ammessi gli uffici ed i servizi direttamente connessi all'attività dell'azienda.

7. In tutte le aree destinate agli insediamenti produttivi devono essere rispettate tutte le disposizioni contro l'inquinamento del suolo, dell'acqua, atmosferico, acustico, ecc. contenute nella legislazione statale e regionale vigente in materia, nonché le eventuali prescrizioni emanate dalle autorità competenti.

8. Non sono consentiti insediamenti in contrasto con piani e regolamenti di settore.

9. L'attuazione dei nuovi comparti previsti negli ambiti APC è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione generale con particolare riferimento alle opere di collettamento dei reflui agli impianti di depurazione (in subordine è ammessa la realizzazione di sistemi autonomi di trattamento dei reflui in grado di garantire il rispetto dei parametri di scarico prescritti dalle leggi vigenti in materia).

10 . SOPPRESSO

11. Le funzioni e gli usi ammessi sono quelli in atto alla data di adozione del PSC e quelli precisati nel RUE per ricondurre a compatibilità ambientale le situazioni di contrasto tra attività produttiva ed insediamenti circostanti o per favorire le trasformazioni d'uso dei contenitori edilizi nei quali si esercitano attività problematiche dal punto di vista ecologico – ambientale e degli impatti generati sui tessuti edificati circostanti e sull'ambiente naturale.

12. Nei casi di attuazione del PSC per intervento diretto, fatto salvo quanto previsto in norme specifiche nei successivi articoli, si applicano i seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi.

Superficie minima di intervento = SF (Superficie fondiaria)

Indice di utilizzazione fondiaria = 0,8 mq di SL/mq di SF

Parcheggi di urbanizzazione = Come definiti nel RUE in rapporto agli usi

Parcheggi di pertinenza = Come definiti dal RUE in rapporto agli usi

SP Superficie permeabile = 25% della SF ovvero esistente se inferiore

Altezza massima = 15,00 m derogabili fino a 20,00 m per silos, impianti tecnologici, depositi a sviluppo verticale, etc.

Visuale Libera = 0,5 fatti salvi i casi di valori inferiori nello stato di fatto (non applicata agli impianti tecnologici eccedenti l'altezza massima) che potranno essere mantenuti ma non ridotti

Distanze minime dai confini di proprietà = 5 m, fatti salvi i casi di valori inferiori nello stato di fatto, che potranno essere mantenuti ma non ridotti

Distanze minime dai confini di zona urbanistica = 10 m dai cigli stradali; 7,5 m nei confronti di tutte le altre zone urbanistiche, fatti salvi valori inferiori nello stato di fatto, che potranno essere mantenuti ma non ridotti

Distanze minime tra edifici = altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m, fatti salvi valori inferiori nello stato di fatto, che potranno essere mantenuti ma non ridotti

13. Nei casi di attuazione del PSC attraverso strumento urbanistico preventivo si applicano i seguenti indici e parametri attuativi urbanistico-edilizi, salvo diversa disposizione delle norme d'ambito specifiche.

Superficie minima di intervento = Perimetro di comparto come definito nel POC

Indice di utilizzazione fondiaria = 0,8 mq/mq

Parcheggi di urbanizzazione = Come definito nel RUE in rapporto agli usi

Parcheeggi di pertinenza = Come definito nel RUE in rapporto agli usi

Superficie permeabile = 40% della superficie terrotoriale

Altezza massima = 15,00 m derogabili fino a 20,00 m per silos, impianti tecnologici, depositi a sviluppo verticale, etc.

Visuale Libera = 0,5 (non applicata agli impianti tecnologici eccedenti l'altezza massima)

Distanze minime dai confini di proprietà = 7,5 m (compresi gli impianti tecnologici)

Distanze minime dai confini di zona urbanistica = 7,5 m e limiti di arretramento della edificazione dalle strade come definito nel RUE (compresi gli impianti tecnologici)

Distanze minime tra edifici = da definire in sede di PUA nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 2/4/68 n°1444

In sede di intervento dovranno essere previste adeguate fasce verdi di mitigazione degli impatti con particolare riferimento alle zone poste a contatto di insediamenti aventi diversa destinazione e dovranno essere adottati adeguati sistemi di protezione idraulica, comunque in misura non inferiore al 30% della superficie complessiva (superficie territoriale) del comparto di intervento.

14. Gli interventi di riuso, ampliamento, nuova costruzione di manufatti e strutture per attività produttive artigianali - industriali, dovranno garantire le realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto, di mitigazione degli impatti ambientali, di adeguamento delle reti tecnologiche con particolare riferimento al sistema di accessibilità carrabile e pedonale e al sistema di smaltimento dei reflui ed essere verificati dal punto di vista della fattibilità geologica e della compatibilità ambientale alla luce della legislazione vigente in materia.

Art. 22 - Ambiti produttivi APC in corso di edificazione sulla base di Piani Urbanistici attuativi approvati e/o in corso di approvazione: destinazioni d'uso e parametri edilizi

1. SOPPRESSO

2. Nelle parti di territorio APC, per le aree soggette a piano particolareggiato vigente e/o in corso di approvazione all'epoca dell'adozione del PSC (16/04/2009), perimetrato nella cartografia del PSC, si conservano la disciplina particolareggiata in vigore ed i contenuti convenzionali, fino alla scadenza della convenzione.

Le funzioni e gli usi ammessi nei comparti sono quelli degli strumenti preventivi vigenti e/o in corso di approvazione, quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria complessiva, e non comportino diminuzioni degli standards urbanistici e della superficie permeabile complessiva.

Allo scadere della loro validità le funzioni e gli usi ammessi per intervento diretto sono quelli fissati nel RUE, che potranno essere insediati solo alle seguenti condizioni:

- prevalenza dell'uso produttivo su quelli complementari come previsto nel RUE;
- dotazione di parcheggi pubblici e di posti auto di pertinenza in quantità comunque non inferiore ai minimi stabiliti nel RUE per le diverse destinazioni d'uso di progetto.

Funzioni ed usi diversi da quelli previsti negli strumenti preventivi vigenti potranno essere consentiti solo previa approvazione di nuovo PUA riferito alle parti non attuate del comparto e alle parti attuate dello stesso di cui si propone la variazione di funzione o destinazione d'uso, a condizione che siano garantite le dotazioni territoriali previste nelle convenzioni attuative sottoscritte dai soggetti attuatori originari ovvero maggiori dotazioni in rapporto al carico urbanistico relativo alle funzioni e agli usi proposti nel nuovo PUA da inserire nel POC.

Art. 23 - Sub-ambiti APC derivanti dalla conferma di previsioni del vigente PRG

SOPPRESSO

Art. 24 - Norme comuni a tutti gli APC.i - Ambiti per attività produttive con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione

1. Gli ambiti APC.i si distinguono in:

- APC.i (c): parti di territorio insediate e consolidate, soggette a interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e riuso edilizio, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici, da attuare attraverso intervento edilizio diretto;
- APC.i (Ni): ambiti specializzati per attività produttive con prevalenza di attività industriali e artigianali di nuovo insediamento, da attuare attraverso strumento urbanistico preventivo.

2. USI AMMESSI SENZA LIMITAZIONI

Negli ambiti APC.i sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- U 9 Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi
- U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 26 Artigianato di servizio agli automezzi
- U 27 Attività manifatturiere industriali o artigianali
- U 28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero
- U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- U 31 Attività per la logistica delle merci
- U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli
- U 38 Esercizio e noleggio di macchine agricole
- U 44 Impianti per l'ambiente
- U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
- U 47 Mobilità veicolare
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

3. USI AMMESSI CON IL LIMITE DEL 30% DELLA SI

Gli usi non previsti in APC.i ma ammessi negli ambiti APC.t sono considerati usi associati e quindi ammessi fino ad una misura massima pari al 30% della SI totale da realizzare nell'ambito dell'intervento.

4. E' ammesso l'uso U1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascuna unità produttiva: SI non superiore al 50% della SI edificata e comunque non superiore a 250 mq con vincolo pertinenziale. L'uso U1 è ammesso in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente. Il numero massimo di alloggi consentiti è di 2, della SU minima di 50 mq.

5 Ulteriori usi ammessi in casi particolari.

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

U 10 Distribuzione carburanti per uso autotrazione

U 17 Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano

U 21 Attività di interesse comune di tipo civile

U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

6. Negli edifici industriali-artigianali di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, aventi superficie riscaldata superiore a 1000 mq è prevista l'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione/trigenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento, salvo sia dimostrata la impossibilità tecnico-economica o la insostenibilità energetica dell'intervento, con idoneo studio di fattibilità, ai sensi dell'art. 86, comma 4 del vigente PTCP.

Art. 25 - APC.i (c) - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività industriali e artigianali per aree insediate - consolidate, sature (manutenzione urbanistico-edilizia) - Norme specifiche

CARATTERISTICHE E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Nelle parti degli ambiti APC.i(c) insediate e consolidate (sature), cartograficamente individuate dal PSC, gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono attuati attraverso intervento diretto, e sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.

Comprendono le aree a destinazione industriale e artigianale esistenti e di completamento quasi totalmente già urbanizzate.

2. In tali zone sono ammesse le destinazioni di cui all'art.24, escluse le attività non compatibili con le disposizioni di cui al DPCM 1 Marzo 1991.

2 bis. Le industrie insalubri di I e II Classe, di cui al D.M. 5.9.1994, sono ammesse esclusivamente alle seguenti condizioni:

NUOVI INSEDIAMENTI

Sono ammessi i nuovi insediamenti, sentito il parere degli organi competenti alla tutela del territorio, purché gli stessi non comportino particolari impatti sulle infrastrutture esistenti e sul territorio.

INTERVENTI RELATIVI AD INSEDIAMENTI ESISTENTI

Sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione ed ampliamento, sentito il parere degli organi competenti alla tutela del territorio, purché vengano approntate tecnologie atte a ridurre l'impatto sul territorio.

3. Sono in particolare ammessi:

- laboratori di ricerca;
- depositi all'aperto, silos;
- mostre connesse all'attività produttiva.

4. In tali zone il RUE si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi tutti gli interventi elencati agli articoli precedenti, nei casi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione, dovranno essere applicati i seguenti indici e parametri, ad integrazione di quelli generali previsti all'art.21 comma 2:

- Sm: la superficie minima d'intervento (per le nuove costruzioni) deve essere dimensionata in modo da permettere la realizzazione di unità produttiva almeno di $SI = 200 \text{ mq}$
- $Q = 0,50$
- Hm dei silos e dei depositi a stoccaggio verticale = 20,00 m
- l_v per pareti con aperture di visuale = 0,5 e comunque con distanza non inferiore a m 5
- l_v per pareti senza apertura di visuale = 0,3 e comunque con distanza non inferiore a m 3
- $Dc = Hf/2$ e comunque non inferiore a m 5
- Ds = 7,50 m salvo diverse indicazioni riportate negli elaborati grafici di RUE
- De = 10 m (da computarsi solo rispetto alle pareti finestrate degli edifici o delle porzioni di edifici destinate ad abitazione ed uffici)
- aree per standard urbanistici (ove non già realizzati in base alle previsioni dei Piani attuativi originari):
 - per le destinazioni d'uso artigianale/industriale: Parcheggio pubblico = 5% e Verde pubblico = 10% della Sf interessata da tali destinazioni;

- per le destinazioni d'uso terziarie/direzionali: Parcheggio pubblico = 40% e Verde pubblico = 60% della SI realizzabile;
- - aree per parcheggi privati ex L. n. 122/89: 10 mq ogni 35 mq di SI realizzata. Nel calcolo della SI non si deve tener conto dei parcheggi privati interni agli edifici.

5. E' consentita l'edificazione sul confine comune a più lotti previa richiesta di concessione unitaria sottoscritta da tutti i proprietari interessati.

6. E' consentita la realizzazione di tettoie di protezione per le operazioni di carico e scarico delle merci, per il deposito di biciclette e/o a protezione dei parcheggi per gli addetti; tali tettoie non saranno considerate agli effetti del calcolo della SI e del Q. Sono considerati tettoie i manufatti di copertura aperti su due lati o per il 70% del perimetro. E' ammessa la localizzazione delle tettoie di protezione per biciclette o parcheggi al confine dei lotti, fatto salvo il vincolo di rispetto stradale, purché di altezza non superiore a 2,40 m

Non possono essere autorizzati manufatti che non abbiano i requisiti di sicurezza o che siano realizzati con materiali di risulta o comunque non idonei e non compatibili con gli aspetti estetico-ambientali del contesto urbano-territoriale.

7. Per la realizzazione di depositi all'aperto e silos sono richieste particolari cautele per la tutela del paesaggio e dell'ambiente; è prescritta in ogni caso la creazione di schermature arboree lungo tutto o parte il perimetro delle aree interessate, tramite la piantumazione di alberature autoctone delle essenze più adatte allo scopo.

8. In sede di concessione per ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni e nuove costruzioni o per modifiche delle destinazioni d'uso, le opere di urbanizzazione eventualmente mancanti dovranno essere realizzate a cura e/o a spese dei concessionari, o sostituite con oneri finanziari secondo le quote di incidenza e i parametri determinati con apposita deliberazione del Consiglio comunale.

Art. 26 - APC.i (r) - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività industriali per aree da riqualificare - Norme specifiche (ATTUALMENTE NON PRESENTI)

SOPPRESSO

Art. 27 - APC.i (Ni) - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività industriali per aree di nuovo insediamento - Norme specifiche

CARATTERISTICHE E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Negli ambiti di territorio APC.i (Ni) da urbanizzare, perimetrati dal PSC, gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA),

sulla base delle prescrizioni e delle direttive contenute nella scheda di VALSAT allegata alle norme del PSC.

2. In attesa dell'approvazione del PUA, nelle aree in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti sugli edifici esistenti : Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia senza demolizione e interventi di demolizione; gli interventi di cambio d'uso (CD) sono ammessi esclusivamente per gli usi previsti.

3. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e comunque dopo la scadenza del termine temporale relativo a tale realizzazione, previsto dalla convenzione, sono ammessi gli interventi edilizi diretti sugli edifici esistenti di cui al comma 2. Nel caso in cui sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici realizzati in base alle categorie di intervento: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.

Usi e funzioni consentiti sono quelli produttivi artigianali/industriali (prevalenti); e commerciali o di servizio (non prevalenti), con facoltà del Comune di assentire in sede di POC, e senza che ciò costituisca variante al PSC, usi complementari e compatibili con la funzione produttiva artigianale/industriale prevalente, che dovrà in ogni caso essere superiore al 50% della superficie complessiva costruibile, attraverso sottoscrizione di un Accordo di Pianificazione ex art. 18 L.R. 20/2000 .

Tra le funzioni e gli usi complementari devono considerarsi anche quelli commerciali – direzionali e per servizi previsti nel RUE.

In sede di intervento dovranno essere previste adeguate fasce verdi di mitigazione degli impatti con particolare riferimento alle zone poste a contatto di insediamenti aventi diversa destinazione e dovranno essere adottati adeguati sistemi di protezione idraulica.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

4. Negli ambiti APC.i (Ni) – fatte salve le eventuali indicazioni della scheda di VALSAT del PSC che prevalgono sulle altre disposizioni - i parametri per gli interventi edilizi di nuova edificazione sono i seguenti:

- superficie minima di intervento = Perimetro di ambito come definito nel POC
- indice di utilizzazione territoriale = 0,3 mq/mq
- Q = 50% della SF
- parcheggi di urbanizzazione = Come definito nel RUE in rapporto agli usi
- parcheggi di pertinenza = Come definito nel RUE in rapporto agli usi

- superficie permeabile = 40 % della superficie territoriale indicata nel PUA
- altezza massima = 15,00 m incrementabile fino a 20,00 m per silos, impianti tecnologici, depositi a stoccaggio verticale etc.
- visuale Libera = 0,5 (non applicata agli impianti tecnologici eccedenti l'altezza massima)
- distanze minime dai confini di proprietà = 7,5 m (compresi gli impianti tecnologici)
- distanze minime dai confini di zona urbanistica = 7,5 m e limiti di arretramento della edificazione dalle strade come definito nel RUE (compresi gli impianti tecnologici)
- distanze minime tra edifici = Da definire in sede di PUA nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 2/4/68 n° 1444.

Art. 28 - Norme comuni a tutti gli APC.t - Ambiti per attività produttive di livello comunale con prevalenza di attività terziarie

1. Gli ambiti APC.t si distinguono in:

- APC.t (c): parti di territorio insediate e consolidate, soggette a interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione e riuso edilizio, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici, da attuare attraverso intervento edilizio diretto.
- APC.t (n.i.)

2. USI AMMESSI SENZA LIMITAZIONI.

Negli ambiti APC.t sono previsti i seguenti tipi d'uso:

- U3 Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
- U4 Studi professionali e uffici in genere
- U12 Artigianato di servizio alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U14 Attività espositive, fieristiche e congressuali
- U20 Attività di parcheggio
- U31.a Attività per la logistica delle merci: Direzionalità logistica
- U40 Attività ricettive alberghiere
- U49 Parcheggi pubblici in sede propria
- U 5 Esercizi commerciali di vicinato
- U 6 Medie strutture di vendita al dettaglio
- U 9 Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi
- U 11 Pubblici esercizi

Per le grandi strutture di vendita si rimanda alle norme specifiche della pianificazione sovracomunale; PTCP, POIC, e comunale; PSC .

3. USI AMMESSI CON IL LIMITE DEL 30% DELLA SI.

Sono ammessi come usi associati, in misura non superiore al 30% del totale della SI, entro il lotto dell'intervento edilizio o rispetto al totale della SI prevista nel PUA, i seguenti ulteriori usi:

- U24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

U26 Artigianato di servizio agli automezzi

U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale non molesto

4. ULTERIORI USI AMMESSI IN CASI PARTICOLARI.

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

U 10 Distribuzione carburanti per uso autotrazione

U 21 Attività di interesse comune di tipo civile

U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.

Art. 29 APC.t (c) - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività terziarie per aree insediate - consolidate, sature (manutenzione urbanistico-edilizia) - Norme specifiche

CARATTERISTICHE E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Nelle parti APC.t (c) gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi o di trasformazione di parti insediate si attuano attraverso intervento diretto, e sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo, secondo criteri di corretto inserimento funzionale e di partecipazione dell'intervento alla qualificazione complessiva dell'ambito, in particolare attraverso opere di urbanizzazione specifiche e generali.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

2. Negli ambiti consolidati APC.t (c) i parametri per gli interventi urbanistico-edilizi sono i seguenti:

- $U_f \text{ max} = 0,80 \text{ mq/mq}$ limitando comunque all'indispensabile l'eventuale incremento della superficie coperta;
- $Q = 50\%$ della SF in caso di demolizione e ricostruzione, o di nuova edificazione ed ampliamento;
- $H \text{ max} = 12,0 \text{ m}$, incrementabili fino a 15,0 m per volumi tecnici;

Art. 30 - APC.t (r) - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività terziarie per aree da riqualificare

SOPPRESSO

Art. 31 - APC.t (Ni) - ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività terziarie per aree di nuovo insediamento. (ATTUALMENTE NON PRESENTI)

SOPPRESSO

CAPO 2C – TERRITORIO RURALE

2.C.1 – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE

Art. 32 - Articolazione, definizioni

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Gli interventi previsti dal RUE negli ambiti agricoli si attuano mediante:

- intervento diretto, secondo le modalità previste nel RUE;
- Progetti Unitari Convenzionati (PUC), qualora previsti nel POC;
- Piani di Sviluppo Aziendale (P.S.A.).

1. Articolazione del territorio rurale

Ai fini delle attività agricole il territorio rurale è suddiviso dal PSC nei seguenti sub-ambiti:

- AVA Aree di valore naturale e ambientale;
- ARP Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;
- AVP Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva;
- AAP Ambiti agricoli periurbani.

2. Unità fondiaria agricola - Per "unità fondiaria agricola", o semplicemente "unità agricola", ai fini degli strumenti urbanistici, si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative).

L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio o la presentazione dei titoli abilitativi finalizzati all'attività agricola.

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

utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.

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

4. L'unità agricola può essere costituita da terreni ricadenti nel territorio di comuni diversi; in tal caso le richieste di rilascio o la presentazione di titoli abilitativi per interventi di Nuova Costruzione e Ampliamento, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi devono sempre essere accompagnate da P.S.A., da inviarsi anche agli altri comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

In tali casi gli interventi edilizi dovranno essere ubicati in un terreno di proprietà del titolare dell'Azienda Agricola localizzato nel Territorio Comunale di Medolla.

5. STATO DI FATTO E FRAZIONAMENTI SUCCESSIVI

- 1) Per l'applicazione delle norme del presente capitolo si fa riferimento alla dimensione delle aziende esistenti alla data di adozione del PSC (16/04/2009), risultante dagli atti della Conservatoria dei registri immobiliari.
- 2) Gli appoderamenti ed i frazionamenti che risultano da tali atti alla data di adozione del PSC costituiscono il riferimento fondiario per l'applicazione delle presenti norme.
- 3) Ai fini della costituzione della Superficie minima di intervento, i frazionamenti successivi alla data di adozione del PSC possono essere considerati validi solo a condizione che attraverso tali frazionamenti:
 - non vengano a formarsi aziende agricole aventi una SAU inferiore ai 3 ettari;
 - non vengano a formarsi aziende agricole aventi edifici che superino i valori massimi dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti dalle presenti norme per il tipo di edificio e di zona agricola a cui si riferiscono.

Art. 33 - Usi connessi alle attività agricole

1. La possibilità di costruire edifici destinati a funzioni connesse allo svolgimento di attività agricole si intende utilizzabile una sola volta su una determinata porzione di terreno, ma sono realizzabili anche per fasi successive. Le possibilità edificatorie consentite ai sensi dei

successivi articoli, rispettivamente per gli usi U32, U33, U34, U35, U37 sono riferite, ciascuna, all'unità fondiaria agricola, e sono quindi cumulabili sulla medesima superficie di terreno; esse devono essere sempre considerate comprensive della SL di tutti gli edifici esistenti nell'unità agricola, destinata ai medesimi usi.

2. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito o ricostruito o ampliato dopo la data di adozione del PSC è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio/efficacia del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio/efficacia di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.

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

4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici di nuova realizzazione e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, o altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso atto d'obbligo corredato dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo sarà riportato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, su apposito registro e su planimetria sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.

5. Ai fini della verifica delle possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di rilascio del titolo abilitativo deve essere allegata la documentazione che ricostruisca le modificazioni o gli interventi edilizi che hanno interessato l'unità fondiaria agricola fino al momento della richiesta. Tale documentazione (costituita da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altra eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia) deve illustrare:

- a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola in termini di terreni ed edifici;
- b) le modificazioni intercorse dalla originaria costituzione: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, e relativi terreni asserviti;
- c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità agricola, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la SL legittimamente in essere.

Art. 34 - Condizioni generali per l'attuazione degli interventi di ampliamento e nuova costruzione in zona agricola

La realizzazione di nuove costruzioni, siano esse rustici aziendali/interaziendali o abitazioni rurali, è consentita soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, da parte di soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale .

1. Nelle zone agricole potrà essere ammessa nuova edificazione ad uso abitativo solo qualora i volumi residenziali esistenti all'interno dell'azienda agricola richiedente risultino interamente recuperati ed utilizzati, fatte salve le possibilità di ampliamento disciplinate ai successivi articoli. Hanno titolo a richiedere il titolo abilitativo, per la costruzione di edifici ad uso abitativo, esclusivamente i soggetti di cui alle lettere a) e b) del comma 5 dell'art.40 della LR 47/1978 e ss.mm.ii.

2. Sono ammessi altresì interventi di nuova costruzione per allevamenti e servizi aziendali e interaziendali, solo qualora venga dimostrata in maniera puntuale ed approfondita, in base a perizia redatta da tecnico abilitato, su parere favorevole del Responsabile dell'Ufficio Tecnico e della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, l'impossibilità di recuperare a tali usi i fabbricati eventualmente esistenti in tutto o in parte inutilizzati.

3. Le eventuali nuove costruzioni dovranno, quando possibile, formare un insieme unitario con gli edifici esistenti, pur con la osservanza delle distanze previste dalle presenti norme, in modo da non snaturare il modello planimetrico dell'insediamento, qualora esso abbia una precisa identificazione.

Art. 35 - Criteri generali da adottarsi per gli interventi edilizi in zona agricola

1. Fatte salve le disposizioni conseguenti alle specifiche categorie di intervento assegnate ai singoli edifici ed alle particolari indicazioni per il loro recupero contenute nell'Allegato delle presenti norme "Censimento dei beni culturali e storico-testimoniali", comunque prevalenti rispetto alle disposizioni del presente articolo qualora più restrittive, tutti gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola, nonché gli interventi di ampliamento e nuova costruzione, sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- a) caratteristiche tipologiche dei nuovi fabbricati realizzabili:
 - i nuovi fabbricati e corpi edilizi realizzabili con interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, dovranno essere progettati tenendo conto delle tipologie edilizie di riferimento, tipiche della tradizione locale;
 - ad eccezione che negli ambiti AVA, gli edifici ed i corpi edilizi realizzabili con interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, destinati a servizi agricoli e allevamenti aziendali, potranno essere realizzati anche con strutture prefabbricate e/o con impiego di materiali da costruzione a vista, purché:

- siano realizzati con copertura a due falde con pendenza compresa fra il 30% e il 40%;
 - si provveda alla tinteggiatura dei prospetti esterni e di ogni loro elemento, (cornicioni, cornici, pilastri, infissi, elementi in ferro e acciaio, ecc.) compresi quelli privi di intonaco, quali i pannelli prefabbricati e le murature a vista non in mattoni in laterizio;
 - si provveda eventualmente alla colorazione (simil-laterizio) degli elementi di copertura o, preferibilmente, all'utilizzazione di elementi di copertura già colorati nell'impasto;
 - in caso di ampliamento di manufatti esistenti si provveda alla tinteggiatura complessiva;
- b) coperture e manti di copertura
- sugli edifici esistenti è prescritta la conservazione o il ripristino dei manti di copertura in coppi tradizionali esistenti;
 - il consolidamento, il ripristino e la sostituzione delle coperture esistenti sono ammessi nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e strutturali esistenti;
 - negli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, ad eccezione di quanto stabilito per gli edifici non residenziali alla precedente lettera a), le coperture dovranno essere realizzate a falde non sfalsate con pendenza compresa fra il 30% e il 40%, e manto di copertura in coppi;
 - in tutti gli interventi non è consentita la realizzazione di corpi tecnici che emergano al di sopra della falda della copertura (ad eccezione dei camini, che andranno comunque realizzati in base alle tipologie di riferimento, tipiche della tradizione locale);
 - in tutti gli interventi non è consentita la realizzazione di terrazzi in falda;
- c) cornici e pluviali
- è prescritta la conservazione ed il ripristino dei cornicioni esistenti qualora presentino modanature e/o elementi decorativi;
 - in caso di rifacimento, ampliamento o nuova realizzazione, il nuovo cornicione dovrà rispettare le caratteristiche dimensionali tradizionali;
 - in tutti gli interventi grondaie e pluviali devono essere a sezione tonda, in lamiera verniciata o in rame.
- d) paramenti esterni ed intonaci
- in tutti gli interventi i paramenti esterni, qualora non realizzati o non recuperabili in mattone faccia a vista, devono essere trattati con intonaco civile liscio di tipo tradizionale, salvo eventuali zoccolature in mattone o in pietra tradizionali (ad eccezione di quanto stabilito per gli edifici non residenziali alla precedente lettera a);

- gli intonaci a calce sono comunque preferibili a quelli di malta cementizia in quanto meglio compatibili con le vecchie murature in laterizio e più adatti a supportare la pittura a calce;
 - è consentita la realizzazione integrale dei paramenti esterni in mattone faccia a vista;
 - non sono ammessi rivestimenti particolari se non quelli originariamente preesistenti;
- e) tinteggiature esterne
- le tinteggiature degli intonaci devono essere effettuate con pitture di tipo tradizionale e con le colorazioni tipiche locali;
 - quando esistono tracce dei colori originari sia di fondo che di particolari di rilievo quali cornici, cornicioni, lesene, finte-finestre, essi vanno riadottati;
 - è vietata l'utilizzazione di pitture di tipo sintetico lavabili con superficie lucida e/o a rilievo e al quarzo;
 - i colori da usarsi per i serramenti esterni devono essere quelli tradizionali;
- f) aperture
- le dimensioni delle finestre negli interventi di ristrutturazione e ampliamento dovranno mantenere o ripristinare i rapporti dimensionali e le simmetrie tradizionali.
 - le aperture finestrate degli edifici di nuova costruzione saranno di norma disposte con partiture simmetriche, allineate per piano;
 - le aperture di accesso all'organismo edilizio andranno realizzate preferibilmente con tipologie ad arco e comunque in base alle tipologie di riferimento, tipiche della tradizione locale.
 - gli infissi dovranno essere realizzati preferibilmente in legno o comunque in materiale plastico o metallico purché nei colori tradizionali;
 - in tutti gli interventi riguardanti edifici residenziali (o recuperati a tale uso o agli usi non agricoli consentiti) dovranno essere utilizzati scuri in legno ad ante nei colori tradizionali;
 - davanzali e soglie dovranno essere realizzati con materiali tradizionali;
- g) elementi decorativi
- gli elementi decorativi che caratterizzano le parti esterne dell'edificio devono essere conservati e valorizzati; in particolare occorre conservare: lapidi, edicole, statue o statuette votive, numeri civici in porcellana smaltata o in cotto, pietre con datazione, modanature in cotto, iscrizioni, mensole decorate;
- h) balconi
- è vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di balcone, anche in falda.
- i) tettoie e porticati

- per le nuove costruzioni sono consentiti con pilastri in muratura (è ammessa l'anima in c.a), le travi in legno e il manto di copertura in coppi.
- l) area di pertinenza
- all'interno delle aree di pertinenza le pavimentazioni eventualmente esistenti relative a cortili, marciapiedi, porticati, ed androni, devono essere conservate o ripristinate;
 - le nuove pavimentazioni saranno realizzate in cotto, in ciottolo, in pietra o comunque con materiali tipici della tradizione locale;
 - non è consentita la creazione di sopralzi o collinette di contorno agli edifici esistenti o di nuova costruzione;
- m) recinzioni e cancelli
- le recinzioni, i cancelli, i relativi pilastri e supporti, ecc. di pregio devono essere conservati e ripristinati;
 - sono di norma consentite nuove recinzioni solamente a perimetro delle aree di pertinenza degli edifici, da effettuarsi in rete metallica verniciata sostenuta da paletti in ferro;
 - lungo tali recinzioni occorre inoltre provvedere alla piantumazione di siepi e/o al completamento di filari alberati eventualmente esistenti;
 - i cancelli e i relativi pilastri e supporti, andranno realizzati in base alle tipologie di riferimento, tipiche della tradizione locale;
- n) piantumazione di nuove essenze arboree o arbustive:
- a seguito degli interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, si dovrà procedere alla piantumazione di nuove essenze arboree o arbustive su aree pari, rispettivamente, allo 0,2 - 0,5 - 0,8 % della SAU;
 - la piantumazione potrà avvenire anche all'esterno dell'area di pertinenza dell'edificio o dell'insediamento rurale, preferibilmente lungo il confine aziendale;
 - le nuove piantumazioni dovranno essere realizzate con essenze autoctone;
 - le eventuali aree già piantumate potranno essere dedotte dalla quota prescritta.

Art. 36 - Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso U32)

1. Nel territorio rurale non sono consentiti insediamenti residenziali di qualsiasi natura, al di fuori dei seguenti:

- edilizia abitativa esistente;
- recupero edilizio e cambio d'uso a fini abitativi di edifici esistenti, secondo le modalità previste dal presente RUE;

- interventi di nuova edificazione ad uso abitativo, connessi all'attività agricola, di cui ai commi seguenti del presente articolo.

2. Negli ambiti AAP è ammessa la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale esclusivamente per l'imprenditore agricolo a titolo principale (uso U 32):

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

Il PSA è richiesto quando l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente.

3. Negli ambiti ARP alle stesse condizioni di cui al comma 2 che precede, documentate attraverso il PSA, obbligatorio qualora l'intervento non consista nel recupero e riuso di un edificio preesistente.

4. Negli ambiti AVP, alle stesse condizioni di cui al comma 2, senza obbligo del PSA .

5. Le aree già computate per interventi edilizi ad uso abitativo autorizzati precedentemente all'adozione del presente RUE devono essere escluse dal conteggio relativo ai requisiti minimi di SAU e alle ulteriori potenzialità edificatorie.

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

- Intervento Edilizio Diretto
- SAU - Superficie fondiaria aziendale minima (al netto delle superfici boscate perimetrate nel PSC, nonché dei calanchi, delle zone in frana e dissesto, delle superfici destinate ad attività estrattive)
- 30.000 mq negli AVP, 50.000 mq negli ARP, 60.000 mq negli AAP; tali quantità si possono ridurre fino ad un minimo del 50% dei rispettivi valori per le aziende ad ordinamento intensivo, documentato attraverso PIA
- dimensione massima totale dell'unico fabbricato consentito per area di intervento:
 - SAU = 3 Ha Sc = mq 250
 - fino a 10 Ha di SAU +20 mq / Ha
 - oltre 10 Ha di SAU +10 mq / Ha, comunque non superiore mq 550

comunque concentrati in un unico edificio, con un massimo di 3 alloggi della SU minima di 50 mq, ad uso collegato con l'attività agricola, da realizzare, in caso di completamento della dotazione aziendale, nell'area di pertinenza o in continuità con la stessa se già satura, o in continuità con gli edifici esistenti non tutelati, in caso di interventi di ampliamento

- numero massimo dei livelli fuori terra: 2
- altezza massima di ciascun fronte: m 8,00 misurati a valle per i terreni in declivio
- distanza minima dai confini dell'ambito: m10,00
- distanza minima dai confini di proprietà: m10,00
- distanza minima tra edifici: m10,00.

6. L'utilizzo della possibilità edificatoria per residenza agricola comporta l'apposizione del vincolo pertinenziale della superficie destinata a residenza all'attività produttiva. Tale vincolo, trascritto nei termini indicati al comma 4 dell'art. 33 del presente RUE, viene allegato agli atti successivi di frazionamento, compravendita e locazione.

7. L'attuazione degli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, di cui al capo 2C.2, comporta per le unità poderali cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i limiti a nuove edificazioni indicati al comma 4 dell'art. 33 del presente RUE, anche qualora tali edifici siano classificati nel sistema insediativo storico IS.

Art. 37 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33) aziendali e interaziendali (sono così considerati: fabbricati per ricovero macchine ed attrezzi agricoli, fienili, depositi, allevamenti domestici e fabbricati per la prima lavorazione dei prodotti aziendali)

1. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E AMPLIAMENTO

Intervento edilizio diretto. E' sempre prescritto il PIA qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, bensì nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista.

2. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

- SAU min. = 1 ha negli AVP; 3 ha negli ambiti ARP; rispettivamente 1 ha (ARP) e 3 ha (AAP) per le aziende formate con appoderamento precedente la data di adozione del PSC (16/04/2009)
- SL massima = 2000 mq per i primi 10 ha, più 100 mq/ha. per gli altri ettari
- SL massima del singolo edificio = 800 mq
- H massima dell'edificio = 9,0 m salvo costruzioni particolari, quali silos, serbatoi, etc.

3. Tramite PSA è possibile:

- derogare dai limiti minimi di intervento fino ad un massimo del 25%
- superare il parametro di SL del singolo edificio fino ad un massimo del 25%

4. DISTANZE:

- distanza minima dei fabbricati dai limiti di zona agricola: 10 m

- distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà: 10 m
- distanza minima tra fabbricati: 10 m

Art. 38 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U34)

1. TIPI DI ALLEVAMENTI AMMESSI

Sono ammessi tutti gli allevamenti. Il presente articolo non riguarda le attività incluse nell'uso U33 (Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, quali: attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda).

Non è ammesso l'insediamento di nuovi allevamenti negli ambiti agricoli periurbani (AAP), né ampliamenti oltre il 20% della SL esistente.

2. Le quantità edificatorie, riportate successivamente, suddivise per allevamenti bovini e allevamenti di altri animali, non sono cumulabili fra loro sulla medesima superficie fondiaria agricola.

3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Di norma intervento edilizio diretto salvo i casi di seguito previsti. E' sempre prescritto il PIA qualora l'intervento non consista nel potenziamento di un centro aziendale preesistente, ma nella realizzazione di un centro aziendale in una unità agricola che ne sia sprovvista, e qualora si intendano superare i parametri edilizi di cui ai commi 4 e 5 seguenti.

Qualunque richiesta di titolo abilitativo deve essere accompagnata dalla documentazione sul rispetto della legislazione e dei regolamenti vigenti in materia di smaltimento delle deiezioni animali (piano di spandimento zootecnico).

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI PER ALLEVAMENTI BOVINI

- SAU minima dell'unità agricola: 3 ha negli ambiti AVP, 5 ha negli ambiti ARP
- SL massima = 2000 mq
- SL unitaria massima = 500 mq/1ha., per gli ha dal 2° al 3°: 250 mq, 100 mq/ha per gli ha dal 4° in poi
- H massima = 9,00 m

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI PER ALTRI ALLEVAMENTI (equini, ovini, suini, etc)

- SAU minima dell'unità agricola: 10 ha negli AVP
- SL massima = 1000 mq
- SL unitaria = 80 mq/ha per gli ha dal 1° al 5°, e 60 mq/ha per gli ha dal 6° in poi
- H massima = 9,00 m

6. Tramite PSA è possibile:

- derogare dalla superficie aziendale minima sino ad un minimo di 3 ha nel caso degli allevamenti bovini, e sino ad un minimo di 5 ha nel caso degli altri allevamenti;
- superare il parametro di SL unitaria del 20%;
- nel caso di attività già insediate superare la SL massima e la SL unitaria massima, con il limite del 100% di incremento massimo rispetto alla SL esistente.

7. DISTANZE:

- distanza minima dai confini di proprietà: 20 m
- distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 60 m
- distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 20 m

Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale: 200 m

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

Art. 39 - Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli (uso U35)

1 In relazione all'uso U35 sono previsti in via ordinaria esclusivamente interventi di recupero sugli immobili esistenti, nonché interventi di realizzazione di manufatti e impianti configurabili come edifici ad integrazione di attività in essere. Interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

Art. 40 - Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U36)

1. Si intendono le costruzioni stabilmente collegate al suolo mediante opere murarie o simili, destinate alla coltivazione di colture specializzate.

2. Il RUE consente l'insediamento di serre fisse con SI superiore a mq 3000 solo nell'ambito delle previsioni del POC.

3. Le serre fisse con SI uguale o inferiore a 3000 mq sono sempre consentite negli ambiti AVP, ARP e AAP.

4. MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

- intervento edilizio diretto.

5. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

- SAU minima dell'unità agricola: 1,0 ha
- SL massima = 3.000 mq per i primi 3 ha, 500mq/ha per i successivi
- distanza minima dai confini di proprietà: 10 m
- distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 10 m
- altezza massima: 9,00 m

6. Tramite PSA è possibile superare la SL massima fino ad un massimo del 20%.

Art. 41 - Interventi connessi all' esercizio e noleggio di macchine agricole (uso U38)

1 Per l'uso U38 sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo sugli immobili esistenti ed interventi di cambio d'uso di immobili esistenti (ai sensi del Capo 3.C). Interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

2 I soggetti richiedenti devono comunque essere iscritti alla CCIA nell'apposita categoria di attività o, se coltivatori diretti esercenti anche il contoterzismo, all'UMA.

Art. 42 - Allevamenti ittici e laghetti per la pesca sportiva

1. Negli ambiti agricoli è ammessa la realizzazione di allevamenti ittici e laghetti per la pesca sportiva, sia in invasi esistenti realizzati all'origine per altre attività, sia di nuova realizzazione, con intervento diretto accompagnato da PSA, in base ai seguenti indici e parametri:

- $S_m = 3$ ha di SAU
- superficie massima delimitata dal bordo superiore dell'argine = come da PSA (se di nuova realizzazione)
- profondità massima rispetto al piano di campagna = come da PSA (se di nuova realizzazione)
- altezza massima dell'argine rispetto al piano di campagna = m 1,50
- distanza minima del piede dell'argine del lagone (se di nuova realizzazione):
 - dai confini = m 20
 - dai limiti di zona agricola = m 30
 - dalle strade = m 30
- le costruzioni di servizio sono ammesse entro gli indici e parametri prescritti per i servizi aziendali e interaziendali
- la richiesta di concessione dovrà essere corredata da uno studio idrogeologico e da una relazione sulle tecniche adottate per la prevenzione delle possibilità di inquinamento ed il rifornimento, nonché di una valutazione geologica della stabilità delle sponde .

Art. 43 - Infrastrutture tecniche a difesa del suolo

1. Tali interventi sono soggetti a concessione e saranno realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia e delle indicazioni degli enti preposti alla loro gestione.

Art. 44 - Spandimento dei liquami zootecnici

1. In riferimento alla classificazione delle zone agricole, lo spandimento dei liquami, fanghi e compost, fatto salvo quanto previsto al comma successivo, è consentito unicamente negli ambiti AVP, fatte salve altresì le ulteriori limitazioni previste dalle presenti norme e comunque ad una distanza non inferiore a 100 m dagli edifici residenziali (agricoli e civili).

2. Per le aziende dotate di allevamento bovino e suino proprio, esistenti con continuità dalla data di adozione del Prg 1996, nonché socie del Caseificio San Luca, e come tali obbligate a ricevere parte del liquame da esso prodotto, è consentito lo spandimento dei liquami provenienti dal proprio allevamento e la frazione di propria pertinenza proveniente dal Caseificio San Luca. Lo stesso caseificio potrà utilizzare i terreni condotti in disponibilità ricadenti in tale area, in quanto titolare di autorizzazione ai sensi della L.R. 4/2007.

Lo spandimento dei liquami suinicoli dovrà avvenire secondo le modalità impartite dall'Ufficio Tecnico comunale e dalla Provincia di Modena al fine di ridurre l'impatto sul territorio circostante. È fatto salvo il divieto negli ambiti ARP di spandimento di ogni altro tipo di liquame di origine non zootecnica.

3. Lo spandimento dei liquami è soggetto ad autorizzazione della Provincia, ai sensi e con le modalità stabilite dalla L.R. 4/2007.

Art. 45 - lagoni di accumulo

1. La costruzione dei lagoni di accumulo è soggetta ad autorizzazione del Sindaco. La domanda per la costruzione dei lagoni deve essere corredata da una relazione sulle caratteristiche geotecniche e litologiche del terreno e sulle tecniche costruttive adottate.

2. La realizzazione di lagoni di accumulo è ammessa esclusivamente negli ambiti AVP con le modalità tecniche emanate dalla Regione ai sensi della LR 50/95.

3. La realizzazione dei lagoni non dovrà comportare trasformazione, selezione e comunque utilizzazione e commercializzazione dei materiali di risulta, ma solamente rimodellamento morfologico del suolo.

Art. 46 - Usi previsti e consentiti negli Ambiti Agricoli

1 Articolazione della normativa:

Per gli interventi di riuso di edifici esistenti: art.47.

Per gli interventi di nuova costruzione e assimilati in relazione agli usi U 33, 34, 35, 36, 38 si rimanda al Capo 2.C.1.

Per gli interventi in relazione all'uso U10 (distributori di carburanti) si rimanda all'art.80.

Per gli interventi in relazione all'uso U29 (attività estrattive) si rimanda all'art. 66.

Per gli interventi in relazione all'uso U39 (allevamenti speciali) si rimanda all'art. 52.

Per gli interventi in relazione agli usi U43 (reti tecnologiche) e U45 si rimanda al Capo 3.D.

Per gli interventi in relazione all'uso U44 (impianti per l'ambiente) si rimanda all'art. 51.

Per gli interventi in relazione all'uso U47 (mobilità veicolare) si rimanda agli artt. 73-79.

Per gli interventi in relazione all'uso U50 (attrezzature cimiteriali) si rimanda all'art.83.

Per gli interventi in relazione all'uso U51 (attrezzature della pubblica amministrazione, ecc.) si rimanda all'art. 51.

Per gli interventi in relazione all'uso U53 (opere per la tutela idrogeologica) si rimanda all'art. 50 e agli artt.70-72.

Art. 47 - Interventi di recupero edilizio, di ampliamento e di cambio d'uso di edifici esistenti nel territorio rurale non soggetti a vincoli di tutela

1). Per gli edifici non tutelati con categorie di intervento A1, A2, A3, esistenti nel territorio rurale alla data di adozione del PSC (16/04/2009), sono ammessi, anche quando comportino il superamento degli indici e dei parametri prescritti, gli interventi specificati nei commi seguenti.

2). Per gli edifici destinati a funzioni connesse con le attività agricole sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con o senza ricostruzione e, per una sola volta, di ampliamento:

- fino al 20% della Sc esistente per il completamento e/o l'ampliamento degli alloggi esistenti o per la formazione di nuovi alloggi funzionali alla conduzione aziendale, in numero non superiore a 3 della SU minima di 50 mq;

- fino al 20% della SI esistente per il completamento e/o l'ampliamento dei servizi aziendali o interaziendali;

3). E' ammesso il recupero degli edifici esistenti (anche in stato di abbandono) originariamente connessi all'attività agricola:

- agli usi funzionali all'attività agricola, mediante gli interventi di cui al 2° comma;
- ai seguenti usi di tipo civile o produttivo, mediante gli interventi di cui al 2° comma:
 - abitazioni civili, purché non comportino la destinazione a tale uso di una SU maggiore del 70% della superficie esistente e, comunque, entro il limite massimo di mq 300 e di

3 alloggi della SU minima di 50 mq.; la superficie residua dovrà essere destinata a servizi per l'abitazione (Snr);

- - magazzini, depositi;
- - attrezzature ricettive e di ristoro;
- - attrezzature culturali e ricreative;
- - studi professionali ed attività direzionali.

4). La modifica della destinazione d'uso e gli interventi di ampliamento comportano l'adeguamento integrale degli edifici alle prescrizioni di cui al capo 4.c

5). Non è ammesso lo scorporo dal fondo originario: per il computo della capacità edificatoria dell'azienda agricola l'edificio continuerà a concorrere alla determinazione delle quantità edificatorie realizzabili in base agli indici e parametri prescritti.

6). Gli oneri di urbanizzazione saranno quelli vigenti per gli usi previsti ed equiparati a quelli degli ambiti consolidati.

7). Qualora esistano proservizi non abusivi al servizio delle attività insediate, realizzati con materiali e tipologie che contrastano con l'edilizia tradizionale, ne è consentita la demolizione e la ricostruzione con accorpamento dei volumi, finalizzata al miglioramento della qualità edilizio-formale dell'insediamento. In tutti i casi i progetti non devono comportare un aumento eccedente il 20% della SI esistente e, comunque eccedente i 150 mq.

2. INTERVENTI DI CAMBIO D'USO (CD).

E' ammesso l'intervento di cambio d'uso CD per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla tipologia dell'edificio:

- a) Edifici in tutto o prevalentemente abitativi U 1, 2, 4, 11, 12, 16, 21, 22, 32, 37, 39, 40, 41. Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli, è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinentziali alla funzione principale, ossia superficie accessoria (Snr); solo qualora l'edificio sia già dotato, o possano essere realizzate con l'intervento contestualmente, di autorimesse pertinentziali (Pr) nella misura minima richiesta ai sensi dell'art. 64 tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale.
- b) Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia: stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili U 32, 33, 34, 37, 38, 39. E' ammesso inoltre il riuso quali corpi accessori pertinentziali (ripostigli, autorimesse pertinentziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla lettera A.

- c) Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili. E' ammesso esclusivamente il mantenimento di utilizzazioni pertinenziali alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
- d) Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, pubblici esercizi, strutture di vendita, attività dei servizi (compreso l'eventuale alloggio annesso) U 4, 5, 11, 12, 16, 17, 21, 22, 41 E' ammessa inoltre la residenza limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso.
- e) Edifici religiosi U 16, 22.
- f) Stazioni di servizio all'auto, stazioni di rifornimento U 10.
- g) Serre U 36.

3. Ai sensi di quanto previsto nel PSC è in ogni caso escluso, in ciascun edificio con originaria funzione non abitativa, il recupero a fini abitativi della volumetria eccedente il valore di 1.200 mc dell'involucro edilizio, e la realizzazione di più di tre unità abitative.

4. Gli interventi di recupero attraverso cambio d'uso devono poter permettere la realizzazione di alloggi superiori a 50 mq di SU, nel rispetto dei requisiti edilizi ed igienico sanitari e la realizzazione dei parcheggi privati richiesti dal presente Regolamento. Eventuali deroghe alla dimensione minima di 50 mq di SU sono ammesse solo nel caso di recupero edilizio per la realizzazione di un solo alloggio.

5. Il cambio d'uso di un edificio o parte di edificio da un uso connesso alla funzione agricola ad un uso diverso non più connesso alla funzione agricola è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel quale sono indicate le eventuali opere da effettuarsi a carico del titolare ai fini della tutela e riqualificazione ambientale e idrogeologica: ad es. demolizione di corpi di fabbrica accessori o manufatti incongrui con la valorizzazione del contesto (quali concimaie, baracche, tettoie), impianto di alberature e siepi, manutenzione dei drenaggi, opere di urbanizzazione e simili.

6. Il cambio d'uso da uso U 32 (abitazione di imprenditore agricolo a titolo principale) ad uso diverso non connesso alla funzione agricola è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione ai sensi dell'art. 32, comma terzo della L.R.31/2002, qualora siano trascorsi meno di dieci anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione o ampliamento dell'edificio.

7. L'attuazione degli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, di cui ai commi precedenti del presente articolo, comporta per le unità poderali cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:

- nei casi classificati con lettera A nella tabella del comma 2 (edifici con originaria funzione abitativa) è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
- nei casi classificati con lettere B, C, D nella tabella di cui al comma 2 (edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa), la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni.

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.

8. INTERVENTI DI AMPLIAMENTO (AM).

Oltre alle possibilità di intervento di cui ai commi precedenti, per le sole Unità Edilizie con originaria funzione abitativa, monofamiliari, e per quelle in cui è ammesso il riuso abitativo ai sensi del comma 2 che precede, aventi una SC inferiore a mq 250, sono ammessi inoltre interventi di ampliamento fino al raggiungimento di tale SC massima, con mantenimento dell'uso abitativo.

9. Gli interventi di recupero e di ampliamento di cui ai commi precedenti sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità.

10. REQUISITI SOGGETTIVI.

I titoli abilitativi edilizi per interventi di Ristrutturazione edilizia e Ampliamento, se riguardano edifici con uso in essere U32, sono rilasciati ad imprenditori agricoli a titolo principale, oppure sono rilasciati per usi diversi solo contestualmente all'intervento di cambio d'uso alle condizioni e nei limiti di cui ai commi precedenti del presente articolo.

In tutti gli altri casi il titolo abilitativo è rilasciato a qualunque soggetto avente titolo.

11. ATTIVITÀ AGRITURISTICHE.

L'uso U37 è ammesso esclusivamente per Cambio d'Uso di edifici o parti di edifici preesistenti, sui quali possono essere eseguiti gli interventi edilizi ammessi dal RUE.

12. CRITERI MORFOLOGICI E SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA.

In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi di Ristrutturazione edilizia, Cambio d'Uso, Ampliamento) si applicano le norme del Capo 2.B riguardo all'obbligo di piantare essenze arboree nelle aree di pertinenza e le norme di cui ai Capi 3A e 3B.

12. Il riuso a fini abitativi degli edifici storici è disciplinato dagli artt.15-19, e dalla tavola 2 "Disciplina degli insediamenti storici" del PSC.

14. EDIFICI CON CARATTERISTICHE TALI DA NON CONSENTIRE INTERVENTI DI RIUSO.

Ai sensi dell'art.A-21 della L.R.n.20/2000 e degli artt. delle Norme del PSC, nel caso di edifici con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui ai commi precedenti, è consentito il recupero del patrimonio edilizio non più utilizzato a fini agricoli, alle seguenti condizioni:

- che gli edifici vengano integralmente demoliti prima o contestualmente all'intervento di nuova edificazione;
- che entro lo stesso ambito territoriale sia prevista la realizzazione di un solo edificio con una dimensione massima di 250 mq di SC, per dimensioni di Superficie coperta degli edifici da demolire comprese tra 250 e 600 mq; per dimensioni superiori a 600 mq la SC del nuovo edificio può essere accresciuta nel rapporto di 1 mq di SC per 4 mq di superficie coperta degli edifici da demolire;
- nel caso di edifici incongrui localizzati in ambiti agricoli di pregio paesaggistico e ambientale (ARP – AVA) il POC può definire, sulla base di finalità di tutela e qualificazione di interesse generale, modalità diverse di intervento convenzionato.

15. EDIFICI TOTALMENTE O PARZIALMENTE DIROCCATI O DEMOLITI.

Gli edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti sono ricostruibili nei soli seguenti casi:

- che non siano individuati negli strumenti urbanistici come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale;
- che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi degli articoli del Capo 3. (interventi consentiti in relazione allo svolgimento delle attività agricole o zootecniche);
- che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di titolo abilitativo edilizio per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;
- che siano crollati spontaneamente o per eventi naturali in data posteriore alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 48 - Interventi di recupero e di cambio d'uso di edifici tutelati

1. Ai sensi della L.Rg. 20/2000, il PSC individua gli insediamenti non urbani di rilevante interesse storico nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale e paesaggistica.

Il PSC si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto delle categorie d'intervento assegnate nelle tavole 2 Carta dei Vincoli e delle Tutele del PSC.

Le funzioni e gli usi ammessi sono quelli in atto alla data di adozione del PSC e quelli dell'ambito rurale in cui l'edificio è inserito.

L'ammissibilità delle funzioni e degli usi proposti nei progetti d'intervento dovrà essere verificata in sede d'esame dei progetti d'intervento da parte della "Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio" con riguardo all'obiettivo di evitare che il loro inserimento in sostituzione totale o parziale delle destinazioni d'uso esistenti e/o originarie comporti sostanziali alterazioni dell'impianto tipologico e degli elementi stilistici ed architettonici di pregio.

Gli interventi dovranno essere finalizzati al miglioramento delle componenti naturalistiche presenti e dei valori di insieme del paesaggio agrario, salvaguardando le emergenze e gli elementi testimoniali degli impianti storici (carraie, filari alberati, fossi di scolo delle acque, canali, ponticelli, ceppi), alla conservazione dei con i visivi dalla viabilità pubblica, all'aumento dell'equipaggiamento verde con essenze autoctone.

2. Interventi edilizi: per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale e che sono stati quindi tutelati ai sensi del precedente Capo 2A, sono ammessi gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione), nei limiti e con le modalità definiti in detto articolo per ciascuna categoria di vincolo e per ciascuna tipologia edilizia.

3. Cambio d'uso: sono ammessi inoltre gli interventi di cambio d'uso per le destinazioni d'uso specificate al medesimo Capo 2A in relazione alla tipologia dell'edificio.

Art. 49 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive

1. Costituiscono intervento di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici, le opere che comportano modifiche morfologiche o altimetriche permanenti e significative di una porzione di suolo, senza peraltro comportare la realizzazione di costruzioni: ad esempio scavi, reinterri e rilevati, realizzazione di fossi di drenaggio e opere di sistemazione idrogeologica, opere di rimodellazione di corsi d'acqua, opere di rinaturalizzazione, scavi archeologici, e simili.

2. Tali interventi sono sottoposti al rilascio di titolo abilitativo, salvo che si tratti di lavorazioni agricole del terreno o di modifiche connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche, nel qual caso non sono sottoposti ad alcuna procedura. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

3. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologica superficiale e la stabilità dei versanti; in caso di dubbi o rischi in

proposito, l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento.

4. Le attività estrattive (uso U29) si attuano esclusivamente nelle aree del territorio rurale interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive. In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE relative al territorio rurale (capo 2.C). Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE. Non sono ammesse attività estrattive al di fuori delle aree previste nel PAE.

5. In caso di mancata attuazione delle previsioni del PAE, al momento in cui tali previsioni decadano per decorrenza dei termini di validità del PAE e non vengano rinnovate, in queste aree si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale.

6. In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino.

A ripristino ultimato si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale, fatto salvo il rispetto di disposizioni specifiche contenute nelle N.T.A. del piano particolareggiato del PAE.

Art. 50 - Opere per la tutela idrogeologica

1. In relazione all'uso U53 (Opere per la tutela idrogeologica) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato solo se compreso nei programmi di intervento dell'Autorità di Bacino o di altri enti competenti.

Art. 51 - Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile

1 In relazione all'uso U44 (impianti per l'ambiente) ogni intervento dovrà conformarsi ai piani di settore vigenti o adottati, (Piano Provinciale per la Gestione dei Rifiuti, ecc.); l'ampliamento degli impianti esistenti e/o la realizzazione di nuovi impianti e/o attrezzature, dovranno essere previsti nel POC.

2 In relazione all'uso U51 (attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile e simili) ogni intervento dovrà conformarsi ai piani di settore vigenti e/o adottati; l'ampliamento di impianti esistenti e/o la realizzazione di nuovi impianti ed attrezzature dovranno essere previsti nel POC.

Art. 52 - Allevamenti speciali e custodia di animali

1. Per l'uso U39 (Allevamenti speciali e attività di custodia di animali) è ammesso esclusivamente il cambio d'uso di edifici esistenti, nonché la costruzione di manufatti non configurati come edifici (recinti, gabbie e simili). La realizzazione di tali manufatti è soggetta al relativo titolo abilitativo edilizio e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.

Art. 53 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale

1. In relazione agli usi U16, U17, U18, U42 (attrezzature turistiche, ricreative e sportive e simili in ambito rurale) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di realizzazione di manufatti non configurabili come edifici ad integrazione di attrezzature preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati. Ogni altro intervento riguardo a tali usi, ivi compresa la realizzazione di nuove attrezzature, deve essere previsto nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

2.C.3 - TERRITORIO RURALE - DISCIPLINA SPECIFICA DEGLI AMBITI DEL PSC

Art. 54 - Prescrizioni specifiche per gli interventi nelle aree di valore naturale e ambientale - AVA

1. Costituiscono aree di valore naturale e ambientale gli ambiti del territorio rurale sottoposti dagli strumenti di pianificazione ad una speciale disciplina di tutela ed a progetti locali di valorizzazione.

Le aree di valore naturale e ambientale sono individuate e disciplinate dal PSC che ne definisce gli obiettivi generali di valorizzazione, in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata.

Il PSC si attua:

- a) per intervento diretto nei seguenti casi:
 - opere pubbliche e/o di pubblica utilità;
 - manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero, riuso, consolidamento statico e messa in sicurezza del manufatto esistente, con obbligo di osservare le categorie di intervento assegnate nel PSC e nel RUE;

2. Nelle zone di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente:

- a) gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione, od al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri, attuati sulla base di specifici progetti;

- b) le attività di vigilanza e quelle di ricerca scientifica, studio ed osservazione;
- c) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro nonché quelli volti ad evitare pericoli di crollo imminente sul manufatto edilizio esistente;
- d) i mutamenti dell'uso di manufatti edilizi esistenti per adibirli all'esplicazione delle funzioni di vigilanza, ovvero a funzioni di ricerca scientifica, studio ed osservazione;
- e) la raccolta e l'asportazione delle specie floristiche spontanee, nelle forme, nelle condizioni e nei limiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari;
- f) le attività escursionistiche, svago, riposo, ed esercizio sportivo;
- g) interventi per l'adeguamento ed il consolidamento di infrastrutture di bonifica e di difesa del suolo esistenti, nonché interventi di manutenzione e di adeguamento in sede per le infrastrutture stradali esistenti. Eventuali modifiche del tracciato dettate da motivi di sicurezza e/o per la salvaguardia della salute dall'inquinamento acustico ed atmosferico potranno essere consentite subordinatamente alla predisposizione di progetti di inserimento paesaggistico, minimizzazione degli impatti e nel rispetto delle caratteristiche naturalistiche dei luoghi;
- l) le opere pubbliche strettamente necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili nonché l'adeguamento di impianti idroelettrici di modesta entità esistenti che non comportino pregiudizio dei caratteri ambientali dei luoghi;
- m) interventi di manutenzione e ristrutturazione finalizzati all'adeguamento tecnologico degli impianti ed al miglioramento dell'inserimento ambientale, previa verifica della non interferenza con gli elementi naturali presenti nell'area.

3. Qualunque intervento tra quelli ammessi dal PSC (infrastrutture, attrezzature, opere di sistemazione, ecc.) deve essere tale da garantire la conservazione dell'assetto morfologico, l'utilizzo di forme tradizionali di sistemazione, la conservazione dei segni architettonici della tradizione, la contestuale eliminazione di elementi incongrui.

4. Gli interventi relativi ad insediamenti esistenti connessi all'attività agricola o zootecnica possono essere autorizzati a condizione che:

- gli interventi edilizi avvengano solo attraverso il recupero dell'edilizia esistente, nel rispetto delle categorie di intervento definite dal presente RUE, ad eccezione di quanto stabilito dal comma 6 successivo;
- tutti gli interventi di uso e trasformazione del territorio siano tali da non alterare le caratteristiche e la percezione degli elementi di interesse naturalistico-ambientale presenti.

5. CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSE ATTRAVERSO INTERVENTO DIRETTO.

Sono ammessi con intervento diretto i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro scientifico
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia
- ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione

Nelle zone di cui al presente articolo, non possono in alcun caso essere consentiti o previsti l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, i biotopi, le emergenze naturalistiche e storico – culturali, ne' l'introduzione in qualsiasi forma di specie animali selvatiche e vegetali non autoctone.

6. Gli interventi di cui ai commi 5, 6 e 7 che precedono costituiscono oggetto di specifico esame da parte della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio.

7. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano, in termini generali, anche attraverso progetti integrati (di restauro ambientale, riequilibrio idrogeologico, gestione aree boscate) definiti in sede di POC, supportato da accordo con i privati e per i casi di progetti pubblici e programmi di intervento previsti da eventuali intese e Accordi territoriali con comuni contermini e la Provincia di Modena.

In tutti i casi gli interventi non devono comportare un aumento eccedente il 20% della superficie lorda esistente e, comunque, eccedente i 150 mq.

Art. 55 - Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - ARP

1. Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono caratterizzati dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.

Essi Coincidono con aree agricole che per caratteristiche morfologiche, ambientali, impianti colturali, rete idrografica e sistema insediativo connotano ambiti emergenti per la qualità del paesaggio naturale, scorci visivi, conservazione degli elementi strutturanti l'insediamento sparso, che meritano di essere tutelati sia da fenomeni insediativi e di infrastrutturazione del territorio ad elevato impatto, sia da forme di conduzione.

2. Gli ambiti ARP comprendono le "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" e sono pertanto disciplinati (entro tali zone perimetrate nelle tavole del PSC), per quanto riguarda gli aspetti specifici di tutela delle risorse ambientali, anche dalle norme del PSC.

3. Negli ambiti ARP sono ammessi i seguenti usi:

U 32 Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale

U 33 Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature

U 34 Attività zootecniche aziendali

U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli

U 36 Coltivazioni in serre fisse

Sono inoltre ammessi, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC e specificate nel RUE, i seguenti usi:

U 16. Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

U 20. Attività di parcheggio

U 21. Attività di interesse comune di tipo civile

U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso

U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

U 37 Attività agrituristiche

U 38 Esercizio e noleggio di macchine agricole

U 39 Allevamenti speciali e attività di custodia di animali

U 41. Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù

U 42. Campeggi e villaggi turistici

U 43. Reti tecnologiche e relativi impianti

U 44. Impianti per l'ambiente

U 53. Opere per la tutela idrogeologica

Sono inoltre ammessi, solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati agli artt.47 e 48 che precedono e ai commi seguenti del presente articolo, i seguenti ulteriori usi:

U 1 Residenza

U 2 Residenza collettiva

U 4 Studi professionali e uffici in genere

U 5 Esercizi commerciali di vicinato

U 8 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati

U 11 Pubblici esercizi

U 18 Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo

U 40 Attività ricettive alberghiere

In tali zone è ammessa, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato, la realizzazione delle seguenti infrastrutture ed attrezzature:

- a) linee di comunicazione viaria;
- b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
- c) impianti per l'approvvigionamento idrico;
- d) sistemi tecnologici per la produzione ed il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- e) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico.

La pianificazione comunale, attraverso il RUE e il POC può definire interventi volti a consentire la pubblica fruizione dei valori tutelati attraverso la realizzazione di:

- a) parchi e attrezzature connesse;
- b) percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- c) zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature funzionali ad attività di tempo libero.

Sono comunque consentiti:

- a) gli interventi sui manufatti edilizi esistenti definiti ammissibili dal RUE;
- b) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva, qualora di nuovo impianto;
- d) la realizzazione di strade poderali ed interpoderali;
- e) la realizzazione 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, ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;
- f) la realizzazione di infrastrutture tecniche di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- g) la realizzazione di impianti tecnici quali campi fotovoltaici, cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

4. Per gli interventi soggetti a PSA, è richiesto che tale strumento espliciti, attraverso idonea documentazione tecnica (commisurata all'entità degli interventi), le seguenti problematiche:

- relazioni dell'intervento con il paesaggio storico e contemporaneo: eliminazione di eventuali alterazioni, analisi della compatibilità percettiva dell'intervento da una serie di punti di vista significativi;
- modificazione delle relazioni ecologiche in essere, o ripristino di relazioni; equilibri idraulici e idrogeologici;
- mantenimento della biodiversità e delle associazioni vegetali e forestali presenti.

5. Le disposizioni di cui al capo 4.c del presente RUE ("Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni nel territorio rurale") si applicano agli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed ai nuovi interventi edilizi; per tali interventi assumono valenza prescrittiva le indicazioni ivi contenute, anche sotto forma di raccomandazioni, relative alle facciate degli edifici e tinteggiature e alle coperture.

6. CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO AMMESSE ATTRAVERSO INTERVENTO DIRETTO.

Sono ammessi con intervento diretto i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

7 INTERVENTI ATTUABILI ATTRAVERSO IL PSA:

- ampliamento;
- nuova edificazione.

Art. 55 bis - Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - ARP

1. ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE.

Nelle zone di particolare interesse paesaggistico ambientale individuate nel Quadro Conoscitivo alla Tavola 8 – Ambiente e paesaggio è consentito esclusivamente:

- il mantenimento della ordinaria utilizzazione agricola, ove già in atto con esclusione degli spandimenti di liquami zootecnici di qualsiasi genere e provenienza, fanghi e cocompost;
- la realizzazione di interventi di potenziamento e sistemazione del verde e delle alberature e di percorsi pedonali e ciclabili;
- l' ampliamento e il recupero ad usi compatibili degli edifici esistenti.

Art. 56 - Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - AVP

1. Il PSC individua ambiti “ad alta vocazione produttiva agricola” applicandovi disposizioni di tutela finalizzate a conservarne l'integrità ed a promuovere la qualificazione del patrimonio edilizio e la razionalizzazione degli insediamenti agricoli esistenti, delle attrezzature e infrastrutture.

Per ambiti ad alta vocazione produttiva agricola si intendono quelle parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola è favorita l'attività di aziende strutturate e competitive, che utilizzino tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e sicurezza alimentare dei prodotti.

2. Al fine di contemperare le esigenze di cui al comma 1, negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola il RUE si attiene ai seguenti principi:

- a) sono ammessi gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici aziendali esistenti;
- b) gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione sono ammessi in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola;
- c) la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è ammessa in ragione dei programmi di cui alla lettera b) e, qualora le nuove esigenze abitative, connesse all'attività aziendale, non siano soddisfacibili attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Il PSC si attua:

- a) per intervento diretto in tutti i casi di manutenzione, recupero, qualificazione, razionalizzazione, ristrutturazione, del patrimonio edilizio connesso ad aziende agricole esistenti, ovvero già utilizzato per scopi civili o produttivi extragricoli alla data di adozione del PSC (16/04/2009). Si attua per intervento diretto anche nel caso di ampliamento di edifici esistenti o nuove costruzioni realizzate in prossimità di edifici esistenti, purchè tali opere non siano superiori al 20% dell'esistente;
- b) per intervento diretto supportato da Piano di riqualificazione ed ammodernamento aziendale (PSA) nel rispetto degli indirizzi contenuti nell'art. A-19 della Lg. Rg. 20/2000, per tutti i casi di ampliamento eccedenti il 20% dell'esistente;
- c) per Progetto Unitario Convenzionato (PUC) nei casi di nuova edificazione richiesta da aziende di nuova formazione sia per processi di accorpamento che di scorporo di aziende esistenti anche se solo in parte ricadenti nel territorio comunale.

Sono ammessi tutti gli interventi inerenti la pratica colturale agricola con i relativi edifici, servizi, attrezzature ed impianti specificati nel RUE e quelli inerenti il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio sparso in territorio rurale pure regolamentati nel RUE, nel rispetto dei vincoli sovraordinati, dei vincoli di recupero conservativo degli edifici di valore storico-architettonico individuati nel PSC, delle disposizioni del PTCP e della Lg.Rg. 20/2000.

I parametri edilizi sono specificati per le diverse tipologie e categorie d'intervento negli articoli precedenti, nel rispetto dei vincoli sovraordinati e dei limiti alle trasformazioni contenute negli artt. A-2; A-3; A-6; A-7; A-8; A-9; A-16; A-17; A-18; A-19; A-20; A-21 della Lg. Rg. 20/2000.

Art. 57 - Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti agricoli periurbani - AAP

Tali ambiti coincidono con le aree agricole limitrofe ai centri urbani individuate nelle tavole del PSC che, per caratteristiche geomorfologiche ed assenza dei vincoli d'intervento sanciti dalle presenti norme per le Zone di tutela naturalistica e per le Zone di particolare interesse paesaggistico e per le Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, invasi e corsi d'acqua

potrebbero, in tutto o in parte, essere interessate da nuove edificazioni agricole, che invece si vogliono limitare per evitare contrasti con la prevalente funzione residenziale riconosciuta ai tessuti urbani consolidati con i quali gli ambiti agricoli periurbani vengono a contatto.

Negli ambiti agricoli periurbani, la pianificazione persegue prioritariamente il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, nonché la promozione di attività 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 e di servizi ambientali.

1. Negli ambiti AAP sono ammessi gli usi:

- U 32 Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale
- U 33 Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature
- U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli
- U 36 Coltivazioni in serre fisse

Sono inoltre ammessi, in quanto considerate attività integrative del reddito agrario ammesse negli ambiti AAP quelle riferite ai seguenti usi:, i seguenti usi:

- U 10 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- U 20. Attività di parcheggio
- U 37. Attività agrituristiche
- U 41. Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
- U 42. Campeggi e villaggi turistici
- U 43. Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 44. Impianti per l'ambiente
- U 53. Opere per la tutela idrogeologica

Sono inoltre ammessi, solo in quanto preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili in determinati casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nei limiti specificati agli artt. 47 e 48 che precedono e ai commi seguenti del presente articolo, i seguenti ulteriori usi:

- U 1 Residenza
- U 2 Residenza collettiva
- U 4 Studi professionali e uffici in genere
- U 5 Esercizi commerciali di vicinato
- U 8 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
- U 11 Pubblici esercizi
- U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 17 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 18 Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo
- U 21 Attività di interesse comune di tipo civile
- U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso

U 40 Attività ricettive alberghiere

U 47 Mobilità veicolare

2. Il PSC si attua:

- a) per intervento diretto in tutti i casi di manutenzione, recupero, qualificazione, razionalizzazione, ristrutturazione, del patrimonio edilizio connesso ad aziende agricole esistenti, ovvero già utilizzato per scopi civili o produttivi extragricoli alla data di adozione del PSC. Si attua per intervento diretto anche nel caso di ampliamento di edifici esistenti nella misura massima del 20% della SL esistente, o nuove costruzioni realizzate in prossimità di edifici esistenti.

Sono ammessi tutti gli interventi inerenti la pratica colturale agricola con i relativi edifici, servizi, attrezzature ed impianti specificati nel RUE e quelli inerenti il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio sparso in territorio rurale pure regolamentati nel RUE, nel rispetto dei vincoli sovraordinati, dei vincoli di recupero conservativo degli edifici di valore storico-architettonico.

I parametri urbanistici ed edilizi sono specificati per le diverse tipologie e categorie d'intervento negli articoli precedenti, nel rispetto dei vincoli sovraordinati e dei limiti alle trasformazioni contenute negli artt. A-2; A-3; A-6; A-7; A-8; A-9; A-16; A-17; A-18; A-19; A-20; A-21 della Lg. Rg. 20/2000.

Art. 58 - Ambiti agricoli interessati da edifici a destinazione produttiva extra-agricola in territorio rurale

1. Coincidono con le aree di pertinenza degli edifici a destinazione produttiva artigianale – industriale – commerciale e mista sparsi in territorio rurale su aree catastalmente asservite a fabbricati non più connessi all'attività produttiva agricola, così come risulta dal quadro conoscitivo del PSC.

Il PSC si attua per intervento diretto riferito almeno ad un intero immobile e alle aree catastalmente ad esso asservite, con possibilità di limitate integrazioni delle aree pertinenziali esistenti alla data di adozione del PSC (16/04/2009) se le stesse risultano indispensabili al miglioramento del sistema di accessibilità ed all'aumento delle dotazioni di aree verdi e di parcheggio.

Gli usi consentiti sono quelli esistenti alla data di adozione del PSC.

Sugli edifici esistenti sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza cambio della destinazione d'uso prevalente dell'immobile e senza aumento del carico urbanistico (esclusa la demolizione), nonché di ampliamento nella misura massima del 20% della SL esistente alla data di adozione del PSC (16/04/2009) .

Nei casi di ampliamento dell'esistente è fatto obbligo di elaborazione di un progetto unitario supportato da convenzione attuativa, nella quale si definiranno: l'entità delle trasformazioni e degli ampliamenti consentiti, le dotazioni territoriali minime richieste, gli interventi di mitigazione degli impatti e di compensazione ambientale necessari, nel rispetto dei pareri di ARPA ed AUSL. L'intervento dovrà rispettare i seguenti parametri insediativi .

- Superficie minima di intervento = Superficie Fondiaria asservita
- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,6 mq/mq ovvero esistente se già superiore
- Parcheggi di urbanizzazione = Come definiti nel RUE in rapporto agli usi
- Parcheggi di pertinenza = Come definiti dal RUE in rapporto agli usi
- Superficie permeabile = 30% della SF da sistemare a verde alberato ovvero esistente se inferiore
- Altezza massima = 7,50 ml ovvero esistente se già superiore
- Visuale Libera = 0,5
- Distanze minime dai confini di proprietà = 5 m fatti salvi i casi di valori inferiori nello stato di fatto, che potranno essere mantenuti ma non ridotti
- Distanze minime dai confini di zona urbanistica = Nuovo Codice della Strada e D.M. 1/4/68 dalle strade; 10 m da tutte le altre zone urbanistiche fatti salvi i valori inferiori nello stato di fatto, che potranno essere mantenuti ma non ridotti
- Distanze minime tra edifici = Altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m fatti salvi i valori inferiori nello stato di fatto, che potranno essere mantenuti ma non ridotti.

Art. 59 - Tutela dei caratteri ambientali di laghi, invasi e corsi d'acqua

1. Il PSC si attua per intervento diretto e, ove previsto dalla legislazione vigente o da piani settoriali e di bacino sovraordinati, per intervento preventivo supportato da valutazione e/o studio di impatto ambientale.

Negli ambiti indicati nelle tavole del PSC (che riportano le "Fasce laterali di 150 metri dal limite demaniale" dei corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche del T.U. approvato con R.D. 11/12/1933 n. 1775 sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 141, comma 1, del D. Lgs. n. 490/1999) qualsiasi opera o intervento che comporti alterazione o modificazione dello stato dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici, è soggetto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 490/99, salvo i casi previsti dall'art. 152 del medesimo Decreto.

Negli ambiti sono ammesse esclusivamente, nel rispetto di ogni altra disposizione di legge o regolamentazione in materia, e comunque previo parere favorevole dell'ente od ufficio proposto alla tutela idraulica:

- a) la realizzazione delle opere connesse alle infrastrutture ed attrezzature indicate nel PTCP;
- b) il mantenimento, la ristrutturazione e la rilocalizzazione di capanni ed altre attrezzature per la pesca ovvero per il ricovero delle piccole imbarcazioni, purchè realizzate in maniera da evitare ogni alterazione o compromissione del corso ordinario delle acque, ogni interruzione della normale risalita verso monte del novellame, ogni intralcio al transito ed ogni limitazione al libero passaggio di persone e mezzi di trasporto sui coronamenti, sulle banchine e sulle sponde;
- c) la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di risanamento conservativo dei manufatti edilizi isolati aventi interesse storico-artistico o storico-testimoniale;
- d) l'effettuazione di opere idrauliche, sulla base di piani, programmi e progetti disposti dalle autorità preposte;
- e) la pubblica fruizione delle aree a fini escursionistici e naturalistici anche attraverso la realizzazione di interventi di ricostruzione e riqualificazione degli apparati vegetazionali e forestali.

In tali zone il PSC si attua:

- a) per intervento diretto nei casi di opere pubbliche o di pubblica utilità, nei casi di manutenzione, recupero, qualificazione e messa in sicurezza dell'esistente, in presenza di interventi colturali e/o di infrastrutturazione riconducibili alle casistiche di cui al successivo 3 comma;
- b) per intervento preventivo, e cioè per accordo con i privati (art.18 Lg. Rg. 20/2000) supportato da progetto unitario e convenzione attuativa ovvero PUA da attivare anche al di fuori del POC, nei casi di ampliamento e nuova costruzione.

Nelle zone di tutela assoluta sono ammesse esclusivamente:

- a) l'utilizzazione agricola del suolo, compresa la realizzazione di strade poderali ed interpoderali;
- b) la realizzazione d'infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di canalizzazioni d'opere di difesa idraulica e simili, nonché l'attività d'esercizio e di manutenzione delle stesse;
- c) la pubblica fruizione delle aree a fini ricreativo-escursionistici e naturalistici, anche attraverso la realizzazione degli interventi di ricostruzione e riqualificazione degli apparati vegetazionali e forestali.

Nelle zone di tutela ordinaria sono ammesse, qualora previste in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o provinciali, previa verifica della compatibilità rispetto alle caratteristiche storiche, ambientali e paesaggistiche del territorio interessato dall'opera stessa, con particolare

riferimento ai caratteri storici delle opere di bonifica di pianura e con riferimento ad un adeguato intorno, le seguenti infrastrutture ed attrezzature:

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

Nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti di cui al presente punto, si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua, salvo i casi in cui ne sia dimostrata l'impossibilità di alternativa.

La pianificazione comunale, attraverso il POC, può localizzare:

- a) parchi le cui attrezzature siano mobili od amovibili, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli e comunque che non impedisca il normale deflusso delle acque meteoriche nel sottosuolo;
- b) percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- c) corridoi ecologici e sistemazioni a verde destinabili ad attività di tempo libero.

Sono comunque consentiti:

- a) gli interventi sui manufatti edilizi esistenti definiti ammissibili dal RUE in conformità alla Lg. Rg. 20/2000;
- b) il completamento delle opere pubbliche in corso;
- c) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto;
- d) la realizzazione di strade poderali ed interpoderali;
- e) la realizzazione 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, ovvero di dipendenti di aziende agricole e dei loro nuclei familiari;
- f) la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;

- g) la realizzazione di impianti tecnici, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere.

Nelle aree esondabili e comunque per una fascia di 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria dei bacini e corsi d'acqua naturali, nonché dei canali artificiali interessati da appositi progetti di tutela, recupero e valorizzazione individuati dal PTCP e/o dalla strumentazione urbanistica comunale, sono vietate la nuova edificazione di edifici l'utilizzazione agricola del suolo, i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno.

TITOLO 3 – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

CAPO 3.A – DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 60 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

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

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

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

- allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
- allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante aggiuntivo previsto;
- spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti, secondo le modalità definite dallo specifico regolamento;
- accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
- spazi di parcheggio pubblico entro una distanza massima di m 200, anche in fregio alla viabilità di accesso;

- allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
- allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

4. Qualora le opere di cui al comma 3 non esistano o esistano in misura non adeguata, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, qualora non siano già stati programmati dal Comune gli interventi di esecuzione o completamento, nel programma triennale delle opere pubbliche approvato.

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

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

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

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

7. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, devono essere realizzati a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico ai sensi della L.R. 19/2003.

Gli impianti di illuminazione esistenti devono essere adeguati in base alle disposizioni, modalità e tempi, specificati all'art. 4 della direttiva applicativa regionale n. 2263 del 29/12/2005.

Art. 61 - Aree per attrezzature e spazi collettivi

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

2. Nel quadro delle prescrizioni generali del PSC, la cartografia del RUE individua, sulla base delle previsioni del vigente PRG, generalmente all'interno degli ambiti urbani consolidati, aree destinate a "Spazi e attrezzature collettive", la cui eventuale modifica (di classificazione o di

perimetrazione), se avviene nel rispetto delle prescrizioni del PSC e del RUE, non richiede modifica di tali strumenti.

3. Gli spazi e le attrezzature collettive COLL-S di carattere SOVRACOMUNALE sono:

COLL-S (SA) Strutture sanitarie e assistenziali

COLL-S (PA) Sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza pubblica e della protezione civile

COLL-S (IS) Scuole medie superiori, sedi per la formazione superiore

COLL-S (SPORT) Complessi di impianti sportivi e ricreativi di livello superiore

COLL-S (PAR) Parchi territoriali

4. Gli spazi e le attrezzature collettive COLL-U di LIVELLO URBANO sono classificati in:

COLL-U.a ATTREZZATURE COLLETTIVE:

COLL-U.a(sa) Strutture sanitarie e assistenziali

COLL-U.a(CH) Sedi di culto e attività correlate

COLL-U.a(PA) Sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza pubblica e della protezione civile

COLL-U.a(Spet) Sedi di attività di spettacolo di rilievo urbano

COLL-U.a(C-ASS) Centri di assistenza e servizi sociali di livello urbano

COLL-U.a(Cult) Sedi di attività culturali di rilievo urbano

COLL-U.a(AS) Sedi di attività assistenziali di rilievo urbano

COLL-U.a(Pol) Sedi di attività politiche di rilievo urbano

COLL-U.b ISTRUZIONE:

COLL-U.b(SM) Scuole Medie Inferiori

COLL-U.c VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E ATTREZZATURE SPORTIVE:

COLL-U.c(Sport) Impianti e attrezzature sportive di livello urbano

COLL-U.c(Par) Parchi urbani

COLL-U.d PARCHEGGI:

COLL-U.d(PARK) Parcheggi pubblici di livello urbano

5. Gli spazi e le attrezzature collettive COLL-L di LIVELLO LOCALE sono classificati in:

COLL-L.a ATTREZZATURE COLLETTIVE

COLL-L.a(san) Servizi sanitari

COLL-L.a(sas) Sedi di associazioni

COLL-L.a(civ) Centri civici, attrezzature sociali

COLL-L.a(ch) Edifici di Culto ed attività correlate

COLL-L.a(c-ass) Centri assistenziali e servizi sociali di quartiere

COLL-L.b ISTRUZIONE

COLL-L.b(an) Asili nido

COLL-L.b(sm) Scuole materne

COLL-L.b(se) Scuole elementari

COLL-L.c VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E ATTREZZATURE SPORTIVE

COLL-L.c(sp) Attrezzature sportive e ricreative

COLL-L.c(gia) Parchi e giardini di quartiere

COLL-L.c(ped) Spazi pubblici pedonali

COLL-L.d PARCHEGGI LOCALI

5 bis. ERS. Costituiscono standard urbanistico aggiuntivo, ai sensi dell'art.1, comma 5 del Decreto Interministeriale 22 aprile 2008, le aree e gli immobili destinati ad "alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)", comunque realizzati, liberamente collocabili all'interno di tutte le aree per attrezzature e spazi collettivi previste negli strumenti urbanistici vigenti, sulla base di parametri e modalità in esse previsti.

6. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente nelle tavole del PSC, insieme con le aree a ciò destinate individuate nel POC e nei piani attuativi e quelle che verranno cedute al Comune, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico definita per ciascun ambito territoriale dal PSC.

Ciascuna di esse assumerà la destinazione specifica prevista dal relativo progetto di intervento, nell'ambito di quelle indicate nei precedenti commi 3,4,5,5 bis, contestualmente alla delibera comunale di approvazione del progetto stesso.

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

Gli ambiti classificati "COLL" dal RUE possono includere lotti edificati con uso residenziale o terziario in essere. Tali lotti mantengono l'uso legittimamente insediato e ad essi può essere assegnato, in deroga alle norme generali dei commi seguenti, un diritto edificatorio per interventi diretti di ampliamento una tantum non superiore al 20% della SC esistente alla data di adozione del PSC (16/04/2009).

7. Usi ammissibili – Negli ambiti classificati COLL-U e COLL-L sono ammessi, salvo diversa specifica indicazione normativa, i seguenti usi:

- U8 – Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
- U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U21 - Attività di interesse generale di tipo civile
- U22 - Attività di interesse generale di tipo religioso
- U23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- U24 – Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U49 - Parcheggi pubblici in sede propria
- U15 - Fiere temporanee e spettacoli viaggianti.

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

- U 5 – Commercio di vicinato
- U11 - Pubblici esercizi

U 12 – Artigianato di servizio

U18 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati.

8. MODALITÀ DI ATTUAZIONE: intervento edilizio diretto.

9. TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI per ciascun tipo di attrezzatura.

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia. I Cambi d'Uso sono ammessi entro la gamma di tutti gli usi ammissibili di cui ai commi 3/4/5/5bis che precede.

10. Interventi di Ricostruzione, Ampliamento, Nuova Costruzione.

In base al tipo di usi ed attrezzature esistenti o previste si applicano le prescrizioni di intervento di cui ai seguenti commi.

11. COLL-U.a – COLL-L.a SPAZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE DI LIVELLO URBANO E LOCALE.

Sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative; per interventi di demolizione con ricostruzione è ammessa la riedificazione integrale delle volumetrie demolite; per gli ampliamenti e le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- U.F. = 0,60
- Hm = 10,50
- IvI = 0,5
- Dc = H/2 e comunque non inferiore a m 5
- Ds = 7,50 m salvo diverse zone di rispetto riportate negli elaborati grafici;
- Parcheggi: 1mq ogni 4mq di SL realizzata

Nel caso in cui le attrezzature suddette siano riunite a formare centri civici unitari è ammessa in aggiunta la realizzazione di attrezzature commerciali al minuto e per artigianato di servizio con U.F. = 0,20 mq aggiuntiva, per un U.F. totale = 0,80.

La realizzazione e la gestione delle attrezzature civili di interesse comune può essere concessa dal Comune in diritto di superficie a privati con apposita convenzione.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Intervento diretto.

11 bis . coll. u.a. (CH) ZONE PER ATTREZZATURE RELIGIOSE

Sono destinate alle attrezzature religiose e attività connesse; per interventi di demolizione con ricostruzione è ammessa la riedificazione integrale delle volumetrie demolite; per gli ampliamenti e le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- U.F. = 0,60
- Hm = 10,50 (con esclusione delle chiese e dei campanili)
- l_{vl} = 0,5 (con esclusione dei campanili)
- Dc = H/2 e comunque non inferiore a m 5
- Ds = 7,50 m salvo diverse zone di rispetto riportate negli elaborati grafici
- Parcheggi: 1 mq ogni 4 mq di SL realizzata

USI AMMESSI:

U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

U21 - Attività di interesse generale di tipo civile

U22 - Attività di interesse generale di tipo religioso

U19 - Attività sanitarie ed assistenziali

U25 – Istruzione e formazione

U41 – Colonie, ostelli

MODALITÀ DI INTERVENTO

Intervento diretto.

12. COLL-U.b – COLL-L.b AREE PER ISTRUZIONE DI LIVELLO URBANO E LOCALE

Sono destinate agli asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo; per interventi di demolizione con ricostruzione è ammessa la riedificazione integrale delle volumetrie demolite; per gli ampliamenti e le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- U.F. = 0,60
- Hm = 10,50
- l_{vl} = 0,5
- Dc = H/2 e comunque non inferiore a m 5
- Ds = 7,50 m salvo diverse zone di rispetto riportate negli elaborati grafici
- Parcheggi: 1 mq ogni 4 mq di SL realizzata

USI AMMESSI:

U23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici

MODALITÀ DI INTERVENTO

Intervento diretto.

12 bis. Nelle zone per attrezzature scolastiche, civili, religiose e sportive coperte è ammessa la destinazione a n. 1 alloggio, di parte della SL esistente o realizzabile, per le esigenze di gestione di tali servizi. Limitatamente agli edifici esistenti, previa deliberazione del Consiglio comunale, è ammesso altresì il recupero della SL non utilizzabile per tali attrezzature, agli usi previsti negli ambiti consolidati.

13. COLL-U.c(PAR) - COLL-L.c(Par) VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (PARCHI TERRITORIALI – PARCHI URBANI)

Sono zone destinate a giardini ed aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Sono ammesse costruzioni di carattere provvisorio quali chioschi per il ristoro e per i servizi igienici. Nella grande area a verde pubblico del capoluogo è altresì consentita la realizzazione di attrezzature sportive coperte e scoperte (piscina, tennis, ecc.) e relativi servizi, purché la superficie utilizzata a questo scopo non superi il 30% della superficie totale territoriale, comprese le opere di urbanizzazione ad esse pertinenti.

USI AMMESSI:

U10 - Pubblici esercizi

U11 - Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali

U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

- UF max = 0,05 mq/mq

- SP min. = 90%

MODALITÀ DI INTERVENTO

Intervento diretto.

14. COLL-U.c(SPORT) - COLL-L.c(Sport) VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LO SPORT

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti e relativi servizi ed accessori (comprese le attrezzature per il ristoro ed il commercio di articoli sportivi); per interventi di demolizione con ricostruzione è ammessa la riedificazione integrale delle volumetrie demolite; per gli ampliamenti e le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- $U_f = 0,70$ (per impianti sportivi coperti)

- $U_f = 0,20$ (per impianti sportivi scoperti)

- $I_v = 0,5$

- $D_c = H/2$ e comunque non inferiore a m 5

- $D_s = 7,50$ m salvo diverse zone di rispetto riportate negli elaborati grafici di RUE

- Parcheggi: 1 mq ogni 10mq di SL

La realizzazione e la gestione di tali impianti può essere concessa dal Comune in diritto di superficie a privati con apposita convenzione.

USI AMMESSI:

U5 - Commercio al dettaglio

U12 - Artigianato di servizio

U10 - Pubblici esercizi

U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

U15 - Fiere e spettacoli

MODALITÀ DI INTERVENTO:

Intervento diretto.

15. COLL-U.d - COLL-L.d - PARCHEGGI PUBBLICI

USI AMMESSI:

U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati

U49 - Parcheggi pubblici in sede propria

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

- SP min. = 40% per i parcheggi a raso

MODALITÀ DI INTERVENTO:

Intervento diretto

- Per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso, interrate, in elevazione;
- Per l'uso U8 non è ammessa la costruzione di edifici stabili;

Gli eventuali parcheggi ricadenti negli Ambiti di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua devono essere realizzati con fondo permeabile.

15 bis. Nei parcheggi pubblici e nel verde pubblico è ammessa la realizzazione di chioschi per la vendita dei giornali e simili e la localizzazione di manufatti provvisori in occasione di manifestazioni commerciali, culturali e per il tempo libero. La sistemazione dei manufatti e la gestione delle attività saranno disciplinate e regolamentate con apposita deliberazione della Giunta Comunale.

Art. 62 - Parcheggi: definizioni

1. I parcheggi sono distinti in due classi:

- 1) parcheggi pubblici (P), che si distinguono in:
 - 1.1) di urbanizzazione primaria (P1);
 - 1.2) di urbanizzazione secondaria, rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2);
- 2) parcheggi privati, che si distinguono in:
 - privati pertinenziali:
 - 2.1) di uso riservato (Pr);
 - 2.2) di uso comune (Pc);
 - privati non pertinenziali:
 - 2.3) di uso riservato
 - 2.4) di uso comune.

2. I parcheggi pubblici (P) sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. spazi riservati al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti o a pagamento.

3. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione e la loro gestione possono tuttavia essere affidate attraverso convenzione dal Comune a soggetti privati.
4. I parcheggi di urbanizzazione primaria P1 sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'art.65. Essi sono collocati preferibilmente in fregio alla viabilità ordinaria.
5. I parcheggi di urbanizzazione secondaria P2 sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature.
6. I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti, cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.
7. I parcheggi privati pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.
8. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo art.64 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione delle disposizioni del P.S.C, del P.O.C. e del R.U.E. essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.
9. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (max 150 m salvo diversa indicazione), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e purché collegata alla struttura di riferimento con un percorso pedonale protetto e senza barriere architettoniche.
10. I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (Pc), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (Pc) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie del POC., ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non

si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.

11. Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato (Pr), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).

12. Si considerano parcheggi privati non pertinenziali:

- i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte al successivo art. 64;
- i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
- gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico U20).

Art. 63 - Parcheggi: requisiti tipologici

1. Nei parcheggi pubblici P, in quelli pertinenziali di uso comune Pc e in quelli pertinenziali Pr non coperti le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m 2,5 x 5,0.

La capacità dei parcheggi si calcola, in termini di superficie lorda, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n.122, con il parametro convenzionale di 25 mq per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno. Quando i parcheggi sono prospicienti una strada pubblica il posto auto convenzionale misura m 2,50 x 5,00.

2. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse. In tutti i tipi di parcheggio si applicano le prescrizioni del RUE ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento.

3. I parcheggi pertinenziali riservati Pr possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani terra, interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ovunque possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.

4. Le autorimesse per parcheggi Pr possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è in ogni caso esclusa la realizzazione di autorimesse mediante box in lamiera, prefabbricati in c.a. o altro, comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale.

5 I parcheggi pubblici, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere dotati di alberature, secondo le prescrizioni riportate al successivo art.68.

6 In ogni caso devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche.

Art. 64 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr e Pc)

1. In tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento, ristrutturazione urbanistica nonché negli interventi di Cambio d'Uso qualora comportino un aumento di carico urbanistico, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (Pr e Pc) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, l'applicazione del presente comma è subordinata all'esistenza di idonea area.

2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SC dell'intervento per gli usi U1 e U32, calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi (eventuali autorimesse e relativi corselli). Per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita essa è definita in rapporto alla Superficie di Vendita.

3. Negli interventi di Ampliamento le quantità indicate dalla tabella si intendono riferite alla SC aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti, secondo la tabella, anche per l'ampliamento previsto.

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

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

6. Nel caso di intervento di Cambio d'Uso di un'unità immobiliare che determini un incremento di carico urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per gli usi previsti nell'unità immobiliare su cui si interviene.

7. Nel caso di intervento di Cambio d'Uso di una unità immobiliare che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.

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

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

U1 Residenza

U32 Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale

1,5 posti-auto per ogni unità immobiliare fino a 50 mq di SC

2 posti auto per ogni unità immobiliare oltre 50 mq di SC e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq di SC o frazione.

Nelle nuove costruzioni almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un parcheggio pertinenziale di uso riservato (Pr) realizzato in forma di autorimessa chiusa. Nelle unità edilizie contenenti 4 o più alloggi, un quarto dei posti auto prescritti devono essere di uso comune (tipo Pc).

Negli interventi su edifici esistenti, di norma, non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto.

U3 Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

U14 Attività espositive, fieristiche, congressuali

U19 Attività sanitarie e assistenziali

1 posto auto ogni 25 mq di SL o frazione. Di questi almeno la metà devono essere di tipo Pc (uso comune).

U5 Esercizi commerciali di vicinato

U12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

U26 Artigianato dei servizi agli automezzi

U13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

U22 Attività di interesse comune di tipo religioso

U23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici

U25 Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale

U51 Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

1 posto auto ogni 50 mq di SL o frazione, di cui almeno la metà di tipo Pc (uso comune).

U4 Studi professionali e uffici in genere

U11 Pubblici esercizi

U16 Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

U21 Attività di interesse comune di tipo civile

1 posto auto ogni 40 mq di SL o frazione, tutti di tipo Pc (uso comune).

U6 Medie strutture di vendita al dettaglio

U7 Grandi strutture di vendita al dettaglio

I valori minimi sono definiti come segue:

ALIMENTARI/NON ALIMENTARI Esercizi con superficie di vendita

un posto auto ogni:

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

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

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

U9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi

U10 Distribuzione carburanti per uso autotrazione

U27 Attività manifatturiere artigianali o industriali

U28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero

U29 Attività estrattive

U30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami

U31 Attività per la logistica delle merci

U38 Esercizio e noleggio di macchine agricole

1 posto auto ogni 65 mq di SL e comunque 1 posto auto ogni 200 mq di SF, di cui almeno la metà di tipo Pc (uso comune). Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

U17 Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano

U18 Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U17
il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:

1 posto auto ogni 12 mq di SL;

1 posto auto ogni 3 posti di capienza di pubblico autorizzata;

1 posto auto ogni 100 mq di SF;

Tutti i posti auto devono essere di tipo Pc (uso comune).

U37 Attività agrituristiche

U40 Attività ricettive alberghiere

U41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù

1 p.a. ogni 40 mq di SL, di cui almeno il 60% di tipo Pc (uso comune).

U42 Campeggi e villaggi turistici

numero di posti auto definito ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

Art. 65 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel PSC, nel POC e nel RUE, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo; le quantità minime sono distinte in: aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici, e aree V, quali aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive.

2. Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come superficie in mq di aree P o V per ogni 100 mq di SC interessata dagli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SC preesistente che siano interessate solamente da interventi edilizi di tipo conservativo); tali quantità corrispondono alle dotazioni prescritte ai sensi dell'art.A-24 comma 3 della L.R. 20/2000 sulla base dei seguenti parametri di calcolo:

1 alloggio medio = 130 mq di SC (orientativamente 100 mq di SU + 30 mq di Snr);
dimensione media della famiglia = 2,40 persone;
quindi 100 mq SC = 2,00 abitanti teorici.

3. Negli interventi edilizi diretti (non programmati nel POC):

- A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16, U26):
P1 = 10 mq ogni 100 mq di SC; al di sotto dei 2 posti auto, la dotazione può essere monetizzata;
- B) Per gli usi direzionali, commerciali, pubblici esercizi, alberghieri e assimilabili (U3, U6, U7, U9, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):
P1 = 40 mq ogni 100 mq di SL;
V = 60 mq ogni 100 mq di SL.
- C) Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31):
P1 = 10 mq ogni 100 mq di SC;
- D) Per gli usi U21, U22, U23, U24, U25, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, U43, U44, U45, U46, U47, U48, U49, U50, U51, U52:
non è richiesta cessione di aree, tranne che per gli usi U23 (Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici) e U.25 (Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e di edifici esistenti. In tali casi la cessione è pari a:
P1 = 40 mq ogni 100 mq di SL;
V = 60 mq ogni 100 mq di SL.
- E) Negli interventi diretti entro gli ambiti IS e AC le superfici delle aree di cessione si riducono al 50% di quanto indicato ai punti A) e B) del presente comma. Tale riduzione

al 50% non è applicabile nei casi di richiesta di monetizzazione di cui al successivo art.67.

4. Nei Piani Urbanistici Attuativi (programmati nel POC):

A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16, U26):

P1 = 10 mq ogni 100 mq di SC;

V = 50 mq ogni 100 mq di SC, di cui non meno di 10 mq di P2

B) Per gli usi direzionali, commerciali, pubblici esercizi e alberghieri (U3, U6, U7, U9, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):

P = 40 mq ogni 100 mq di SL;

V = 60 mq ogni 100 mq di SL.

C) Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31):

P1 = 5% della ST.;

V = 10% della ST.

D) Per gli usi U11, U21, U22, U23, U24, U25, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, U43, U44, U45, U46, U47, U48, U49, U50, U51, U52: non è richiesta cessione di aree, tranne che per gli usi U23 (Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici) e U.25 (Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale), quando gestita da soggetti privati anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti. In tali casi la cessione è pari a:

P1 = 40 mq ogni 100 mq di SL;

V = 60 mq ogni 100 mq di SL.

5. Negli interventi di cambio d'uso CD è richiesta la realizzazione e cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi dei commi precedenti.

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

6. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni di aree differenti, il PUA deve fissare la quota massima di SL che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione più elevata e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciati titoli abilitativi (anche di Cambio d'Uso), che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima.

7. Qualora nel PSC o nel POC siano individuate, in relazione ad un determinato comparto di attuazione, aree da cedere per parcheggi, verde, o attrezzature pubbliche, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche di tali aree eccedenti, ma gli oneri della loro sistemazione ed attrezzamento per gli usi pubblici previsti sono a carico del Comune, oppure tale onere è attribuito ai privati a scomputo dei contributi di costruzione di cui all'art. 28 della L.R.n.31/2002.

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

9. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, al precedente art. 61.

L'edificabilità consentita in queste zone è aggiuntiva rispetto alla potenzialità edificatoria prevista nella zona urbanistica in cui tali aree ricadevano prima della cessione.

Art. 66 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione

1. Le quantità di aree da cedere ai sensi dell'articolo precedente si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra.

2. Le aree per parcheggi P si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo, secondo quanto previsto dal successivo art.68.

3. I parcheggi P possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano, ma non integrati in costruzioni destinate a restare in parte di proprietà privata; nel caso di soluzioni pluripiano il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti-auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie in mq prescritta come dotazione di area pubblica.

4. Le aree V, salvo diversa indicazione del POC., devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree secondo le altre norme di cui al presente Regolamento ed eventuali progetti specifici, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le parti sistemate a verde.

5. Non sono computabili come V le aiuole e alberature stradali, e le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di mq 50, nonché le fasce fino a una profondità di m 5 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere.

Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi dotazioni ecologiche e ambientali, ai sensi dell'art. A-25 della L.R. 20/2000.

6. Qualora il POC preveda una utilizzazione delle aree V per la realizzazione di particolari dotazioni territoriali, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'U.T. Comunale.

7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro dodici mesi dall'inizio dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del permesso di costruire). Esse sono di norma reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree ad esso contigue o comunque nell'ambito del medesimo centro abitato purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte del Responsabile del Servizio Tecnico Comunale.

8. Nel caso di interventi da attuare tramite Piani Urbanistici Attuativi, il PSC può definire criteri per la localizzazione delle aree da cedere; a sua volta il POC può individuare direttamente tali aree, in tutto o in parte, nell'ambito del comparto attuativo, o anche in posizione diversa e distante dalle aree ove realizzare l'edificazione, prevedendo in questo caso la formazione di comparti attuativi "ad arcipelago". In sede di presentazione del PUA può essere proposta una dislocazione parzialmente diversa di tali aree, pur nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate per quello specifico comparto, e fermo restando che la loro superficie resti pari alla quantità minima prescritta nel RUE o, se superiore, pari a quella delle aree graficamente individuate dal POC. La proposta di dislocazione diversa rispetto alla individuazione effettuata nel POC o ai criteri stabiliti dal POC può essere approvata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del PUA qualora sia giudicata idonea e migliorativa anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio Tecnico Comunale.

9. Qualora il POC non individui le aree da cedere in relazione ad un determinato comparto attuativo (o le individui solo in parte), tali aree sono individuate in sede di PUA. Qualora il POC non definisca prescrizioni particolari per la loro localizzazione, tali aree possono essere individuate dal PUA anche al di fuori del comparto di attuazione, purché nell'ambito del territorio urbano o urbanizzabile fissato dal PSC. La proposta di dislocazione all'esterno del comparto può essere approvata dal Consiglio Comunale, nell'ambito dell'approvazione del PUA., qualora sia giudicata idonea e utile, anche in relazione ai pareri del Responsabile del Servizio.

La proposta deve essere accompagnata dalla dimostrazione della effettiva disponibilità dell'area.

6. Nel quadro della individuazione definita dal PSC e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dallo stesso PSC per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, attraverso il POC possono essere definite modifiche alla destinazione di sub-aree, anche per trasformarne l'uso preesistente da "attrezzatura" o "spazio collettivo" in uno degli altri usi previsti per gli ambiti urbani consolidati.

Entro tali limiti il POC non comporta modifica del PSC.

Art. 67 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali

1. Fermo restando quanto previsto dall'art.A-26 della L.R.20/2000, il comune può concedere, a chi ne faccia richiesta, la monetizzazione di tutta o parte della dotazione territoriale afferente un dato intervento, nel rispetto dei seguenti principi e criteri:

- a) la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio; pertanto la monetizzazione delle dotazioni riveste comunque carattere di straordinarietà;
- b) evidenziazione dei casi in cui la mancata realizzazione delle dotazioni territoriali costituirebbe, per l'ambito interessato, un peggioramento delle condizioni di vivibilità;
- c) diversificazione dei parametri economici della monetizzazione per aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;
- d) nei casi di interventi di trasformazione soggetti ad intervento preventivo (PUA, PUC) l'eventuale monetizzazione è decisa in sede di approvazione dello strumento da parte del consiglio comunale; nei casi di intervento diretto, tale decisione è demandata, di norma, alla Giunta Comunale, che può delegare il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale.
- e) i parametri economici unitari per la monetizzazione delle dotazioni territoriali sono deliberati annualmente dal competente organo Comunale, con riferimento ad i valori ICI delle aree con le medesime caratteristiche .

2 Di norma è consentita la monetizzazione quando:

- l'area da cedere come P1 ha una dimensione inferiore a quella corrispondente a due posti auto;
- l'area da cedere come V è inferiore a 50 mq;

Al di sopra di tali soglie minime la monetizzazione è soggetta ai seguenti criteri.

Negli insediamenti di interesse storico, negli ambiti urbani consolidati e negli ambiti specializzati per attività produttive, negli interventi diretti non programmati dal POC, la Giunta Comunale (delegando eventualmente il Responsabile del Servizio Tecnico Comunale) può prescrivere che

in luogo della cessione delle aree sia applicata la monetizzazione, secondo i criteri stabiliti dalla delibera comunale relativa agli oneri di urbanizzazione. La monetizzazione non va di norma applicata, salvo valutazioni particolari, in caso di insediamento, anche per cambio d'uso, di nuove attività terziarie.

3 In particolare per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli seguenti casi:

- nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato come definiti dai "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa", purché nell'ambito consolidato e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

4 Negli interventi programmati dal POC di norma non si applica la monetizzazione; è fatta salva tuttavia la possibilità di fissare nel POC stesso norme diverse riferite a casi particolari.

CAPO 3.B – DOTAZIONI ECOLOGICHE

Art. 68 - Verde pubblico e privato

APPLICAZIONE E INDIRIZZI

1. Le norme del presente articolo si applicano alle aree verdi pubbliche e private in un'ottica di tutela e incremento della biodiversità. Sono esclusi gli interventi sulla vegetazione agraria e/o forestale assoggettata a coltura ivi comprese le attività floro-vivaistiche. La vegetazione, in ogni sua manifestazione, è elemento essenziale per la conservazione della biodiversità, e come ogni altro organismo vivente va innanzitutto rispettata, quindi mantenuta e curata.

TUTELA

2. In tutto il territorio comunale vige il principio della tutela del patrimonio verde inteso nella sua interezza e nelle sue costituenti elementari; da ciò discende il divieto di abbattimenti e danneggiamenti a qualsiasi titolo, fatte salve le esigenze culturali, fitosanitarie o di stretta necessità .

3. Oltre a quanto previsto nelle normative sovraordinate, sono oggetto di tutela specifica e quindi di autorizzazione comunale all'abbattimento:

- a) gli alberi aventi circonferenza del fusto, misurata a petto d'uomo (1,30 metri da terra) superiore a cm 50 per le specie di prima e seconda grandezza, e superiore a cm 30 per le specie di terza grandezza (per le piante con più fusti se almeno uno di essi raggiunge i 25 cm);
- b) gli alberi, gli arbusti o le emergenze quali macchie, siepi, giardini o altro, poste all'interno degli ambiti con aree verdi da tutelare;

4. La richiesta di abbattimento o rimozione di alberi o altre tipologie soggette a tutela specifica, deve essere corredata da idonea documentazione fotografica ed adeguatamente motivata.

5. L'abbattimento potrà essere effettuato solo in presenza del nulla osta a firma del Responsabile area tecnica o da suo delegato in forma esplicita o in calce alla domanda stessa, ovvero decorsi 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della domanda (silenzio assenso). Il Comune, nel caso in cui non appaiano sufficientemente motivate le ragioni dell'abbattimento, può richiedere che l'interessato presenti una perizia di un tecnico abilitato, ed a sua volta ricorrere a tale consulenza specifica. La richiesta di perizia interrompe il termine sopraindicato che viene prorogato di ulteriori 30 giorni. Le richieste accolte, in rispetto del principio del mantenimento del patrimonio vegetale, conterranno le prescrizioni di reimpianto e/o nuove realizzazioni anche individuando siti diversi da quello oggetto di autorizzazione.

INTERVENTI COLLEGATI A PROGETTI EDILIZI

6. Per ogni intervento edilizio che insiste su un'area verde significativamente piantumata e/o ne prevede la realizzazione, deve essere predisposta e presentata la seguente documentazione:

- rilievo della vegetazione esistente corredato da documentazione fotografica, comprensivo della tipologia e della composizione floristica;
- analisi del sito in termini di: caratterizzazione microclimatica, caratteristiche del suolo almeno in termini di tessitura, struttura e capacità di ritenzione idrica, disponibilità e fonti di approvvigionamento idrico, presenza di eventuali fattori limitanti;
- planimetria generale di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000, indicante gli spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato) e le relative tipologie;
- tavola/e di dettaglio del verde con indicazione, per ciascuna tipologia, delle principali discriminanti di progetto;
- stima del fabbisogno idrico annuale in termini assoluti e di distribuzione del prelievo ed indicazioni sulle cure colturali previste con particolare riferimento ad eventuali concimazioni e problematiche fitosanitarie.

La documentazione tecnica soprariportata dovrà essere sottoscritta da un tecnico competente (dottore agronomo o forestale o lauree equipollenti).

7. Per il permesso di costruire per la realizzazione di nuovi interventi edilizi e in generale in tutti gli interventi che modificano lo stato preesistente del lotto libero e nei casi di interventi edilizi che interessano piante di elevato pregio di cui al comma 3b del presente articolo occorre predisporre:

- rilievo della vegetazione esistente corredato da documentazione fotografica comprensivo della tipologia e della composizione floristica;
- planimetria generale di rilievo quotato dell'area di intervento in scala non inferiore a 1:500 o 1:200 con indicata la vegetazione esistente;
- tavola di progetto del verde in scala non inferiore a 1:500 o 1:200 che riporti, oltre all'indicazione delle tipologie previste, le specie impiegate e le loro dimensioni definitive, gli impianti e gli arredi eventualmente presenti, i profili di terreno utili per gli apparati radicali;
- stima del fabbisogno idrico annuale e indicazione delle fonti di approvvigionamento.

La documentazione tecnica sopra riportata dovrà essere sottoscritta da un tecnico competente (dottore agronomo o forestale o lauree equipollenti)

8. Il rilascio di titoli abilitativi che interessano piante di elevato pregio di cui al comma 3.b del presente articolo, è subordinato al versamento di una cauzione, pari al valore delle piante tutelate.

La cauzione sarà svincolata ad avvenuto accertamento, da parte degli uffici tecnici, dell'osservanza delle prescrizioni.

9. Qualora l'intervento preveda la rimozione di alberature o altre emergenze oggetto di tutela, l'eventuale nulla osta all'abbattimento sarà compreso nel relativo titolo abilitativo.

10. Fatte salve le zone nelle quali il piano prescriva espressamente (in sede di PSC o di POC) la quota minima di superficie permeabile in rapporto alla superficie fondiaria o territoriale, negli interventi di nuova costruzione su lotti liberi, nei casi di demolizione e successiva nuova costruzione, deve essere assicurata una quota di superficie permeabile in profondità pari ad almeno il 40% della superficie fondiaria, riducibile al 25% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio o alberghiere. Tale area dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di almeno un albero ogni 80 mq di superficie permeabile. Al fine del mantenimento della superficie permeabile e dell'aumento della biodiversità, nel caso di impedimenti di natura tecnica, la superficie permeabile prescritta dal RUE o da precedenti strumenti urbanistico-edilizi, per ogni attività produttiva nuova o esistente, può essere convertita con la cessione al Comune di una superficie di terreno, non inferiore al doppio della stessa.

11. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi di ampliamento oltre il 10% della superficie complessiva esistente, nuova costruzione e ricostruzione è prescritta la dotazione di vegetazione arborea in formazioni compatibili con le disponibilità di spazio aereo e di terreno adatto da collocare ai lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali.

PRESA IN CARICO DELLE AREE VERDI

12. Le aree verdi acquisite al patrimonio comunale devono essere realizzate in modo conforme al progetto approvato. La proprietà deve fornire il piano di manutenzione per la corretta gestione delle stesse, oltre alle tavole grafiche e alle schede tecniche degli impianti esistenti. Fino alla data di presa in carico delle aree verdi da parte dell'Amministrazione Comunale sono a carico della proprietà tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In sede di stipula della convenzione può essere concordato che la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree verdi sia a carico della proprietà anche dopo la presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale.

PARCHEGGI

13. I parcheggi pubblici e di pertinenza, a meno di documentati impedimenti di natura tecnica, devono essere dotati di alberature e/o idoneo equipaggiamento vegetale; i relativi elaborati progettuali devono quindi comprendere, la parte relativa al verde. Le piante da mettere a dimora devono avere a disposizione uno spazio sufficiente, in termine di superficie e di volume di terreno utile per l'apparato radicale, a garantirne la sopravvivenza ed il corretto accrescimento. I parcheggi devono prevedere l'impianto di almeno un albero ogni tre posti macchina e ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di 3 mq; il lato più corto o raggio di tale superficie non deve essere inferiore ad 1 metro; le aiuole devono essere anche dotate di un idoneo dispositivo di protezione delle piante e delimitata rispetto ai posti auto da un cordolo con accorgimenti per evitare lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto auto.

PARCHI E GIARDINI PUBBLICI

14. I parchi ed i giardini sono aperti al pubblico secondo gli orari indicati nelle tabelle esposte ai rispettivi ingressi. All'interno di tali aree sono vietati tutti i comportamenti che possono arrecare disturbo alla quiete pubblica o danneggiare le attrezzature e le piante presenti o comunque espressamente vietati da atti e regolamenti del Comune.

15. Il Comune può individuare all'interno delle aree verdi pubbliche zone denominate "aree di sgambamento cani" nelle quali non vige l'obbligo di tenere i cani al guinzaglio, pur dovendo l'animale essere in sicurezza e sotto il controllo visivo dell'accompagnatore.

Art. 68 bis . Rete Ecologica

1 In attuazione dei principi contenuti nel PSC e nel PTCP, il Comune favorisce lo sviluppo della rete ecologica individuata sul territorio attraverso il potenziamento della componente biotica connessa al sistema idrografico esistente, alle aree verdi urbane, al territorio rurale e ai principali assi stradali.

2 Nei varchi e corridoi ecologici individuati nel PSC; Tav. 2 Carta dei Vincoli e della Tutele, è vietata l'impermeabilizzazione dei suoli, se non in quanto strettamente funzionale a progetti di valorizzazione ambientale, alla sicurezza del territorio e alle esigenze delle attività e insediamenti esistenti e alla rete infrastrutturale.

3 Nei corridoi ecologici che corrispondono ai corsi d'acqua (alveo, fascia di tutela e/o fascia di pertinenza), tutti gli interventi di gestione e di manutenzione ordinari e straordinari devono essere svolti prestando attenzione al loro ruolo ecologico, in sinergia con i progetti di attuazione delle reti ecologiche.

4 All'interno dei nodi ecologici complessi individuati nel PSC; Tav. 2 Carta dei Vincoli e della Tutele, non è possibile prevedere ambiti per nuovi insediamenti né nuovi ambiti specializzati per attività produttive.

5 All'interno dei nodi ecologici semplici individuati nel PSC; Tav. 2 Carta dei Vincoli e della Tutele, non è consentita, ad esclusione delle esigenze delle aziende agricole non altrimenti soddisfabili, la nuova edificazione, ma esclusivamente interventi sull'edilizia esistente compresi gli ampliamenti, né la nuova impermeabilizzazione dei suoli se non in quanto funzionali a progetti di valorizzazione ambientale, alla sicurezza territoriale ed alla realizzazione di opere di pubblico interesse.

6 Per i maceri, così come individuati nel PSC 5; Tav. 2 Carta dei Vincoli e della Tutele, sono ammessi gli interventi di conservazione morfologica e potenziamento della biodiversità di cui al comma 1.

7 Il tombamento dei maceri è ammesso per i progetti di pubblica utilità e subordinatamente all'adozione di misure di compensazione ambientale. La compensazione deve prevedere:

- la creazione di una zona umida nell'intorno del sito, con superficie e profondità almeno equivalente quella soppressa;
- il ripristino/potenziamento dei valori ambientali compromessi;

8. Il Comune garantisce la conservazione dei maceri presenti sul proprio territorio, attraverso politiche di valorizzazione mediante interventi che permettano esclusivamente la fruizione degli stessi ad uso irriguo, ricreativo o culturale/educativo, anche usufruendo dei possibili contributi previsti dal Programma di Sviluppo Rurale della Regione Emilia Romagna.

Art. 69 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica

DATI IDROGEOLOGICI DEI PROGETTI

1. Nelle aree individuate all'interno del Quadro Conoscitivo (Tavola 11 – suoli e rischio idraulico) come "Aree depresse ad elevata criticità idraulica con possibilità di permanenza dell'acqua a livelli maggiori di 1 m", nonché nell'ambito consolidato del capoluogo (ambito AC) è fatto divieto di realizzare vani interrati. Negli interventi di ristrutturazione edilizia che riguardano edifici esistenti in tali aree occorre prevedere la realizzazione di scale interne di collegamento tra il piano dell'edificio potenzialmente allagabile e gli altri piani.

1 bis. Nelle aree individuate all'interno del Quadro Conoscitivo (Tavola 11 – suoli e rischio idraulico) come "Aree depresse ad elevata criticità idraulica con possibilità di permanenza dell'acqua a livelli maggiori di 1 m" ed "Aree depresse ad elevata criticità idraulica, aree a rapido scorrimento ad elevata criticità idraulica", per gli interventi relativi alla realizzazione di nuovi insediamenti produttivi deve essere previsto il drenaggio totale delle acque meteoriche con il sistema duale, cioè un sistema minore, costituito dai collettori fognari destinati allo smaltimento delle acque nere e di parte di quelle bianche, e un sistema maggiore, costituito dalle vie di acque superficiali (anche vasche volano, taratura delle bocche delle caditoie, estensione delle aree verdi) che si formano in occasione di precipitazioni più intense di quelle compatibili con la rete fognaria.

2. Su tutto il territorio comunale è vietata la realizzazione di scavi per la costruzione di manufatti interrati ed altri interventi che possano raggiungere la falda sotterranea con necessità di prosciugamento della falda stessa. Al fine di predeterminare l'eventuale impatto quantitativo e qualitativo di opere edilizie sul sottosuolo e sulle acque sotterranee, e, viceversa, l'interferenza della variazione stagionale del livello della falda freatica con manufatti interrati o seminterrati, i progetti di interventi edilizi che prevedano la realizzazione di vani interrati, seminterrati e/o di fondazioni profonde, devono essere accompagnati da una specifica relazione geologica, geotecnica e sismica che dovrà contenere i dati idrogeologici relativi all'indicazione del livello statico ed alla soggiacenza della falda in rapporto alla profondità di incastro delle strutture di fondazione dell'opera di progetto. Nel caso in cui queste dovessero intercettare la falda freatica, la stessa non potrà essere abbattuta mediante pompaggio forzato, ad esclusione del tempo

necessario per la realizzazione dell'opera confinando il cono di depressione all'interno dell'area d'intervento.

CONDIZIONE DI VULNERABILITA' ALTA

3. Per ogni intervento edilizio che preveda la realizzazione di vani interrati, insieme al progetto edilizio dovrà essere presentata una dettagliata relazione idrogeologica che evidenzi l'assenza di danni prodotti all'acquifero e l'entità delle variazioni locali indotte alla falda. Inoltre si dovranno assumere le precauzioni costruttive di cui agli articoli successivi. Resta esclusa la possibilità di realizzare cisterne o depositi interrati di stoccaggio di liquidi o solidi solubili idroinquinanti per qualunque attività (per le sostanze idroinquinanti si fa riferimento a quelle, individuate dalla normativa vigente). Per le nuove attività in cui sia prevista la produzione e/o lo stoccaggio in sito di liquami, sono comunque da privilegiare gli impianti "fuori terra", ispezionabili.

Nelle aree a vulnerabilità alta non è ammesso lo stoccaggio di sostanze pericolose in serbatoi interrati, la realizzazione di nuove discariche, ad eccezione di discariche per rifiuti inerti, mentre sono ammessi nuovi stabilimenti in classe di pericolosità ambientale Elevata purché nella loro realizzazione siano adottati tutti gli accorgimenti di salvaguardia atti a minimizzare il rischio di inquinamento accidentale delle acque superficiali e sotterranee, quali presenza di bacini di contenimento, impermeabilizzazione dei bacini, carico e scarico dei prodotti inquinanti in area controllata ed impermeabilizzata, velocità e percorsi controllati dei mezzi, presenza di procedure operative dettagliate, dimostrata preparazione del personale, ecc.; sono inoltre ammessi nuovi stabilimenti in classe di pericolosità ambientale Bassa e Media.

OPERE PUBBLICHE SOTTERRANEE

4. I progetti relativi ad interventi impegnativi (trincee drenanti, sottopassi, gallerie, etc.) che richiedano l'inserimento di strutture artificiali entro l'acquifero saturo per dimensioni lineari superiori a 200 metri, dovranno essere accompagnati da una specifica relazione idrogeologica che valuti, anche quantitativamente, gli effetti dell'opera d'ingegneria sulla falda (raggio di influenza per innalzamenti e abbassamenti del livello statico, perdita di efficienza dell'acquifero) e le eventuali possibili attenuazioni del danno idrogeologico provocato dall'opera stessa, anche nelle sue fasi di realizzazione.

OPERE PUBBLICHE DI SUPERFICIE

5. Gli interventi di manutenzione e adeguamento della viabilità esistente e dei parcheggi pubblici dovranno prevedere, con priorità per gli ambiti territoriali classificati a maggior grado di vulnerabilità, l'esecuzione di opere di raccolta delle acque piovane (reti fognanti, canalette) in

grado di garantire adeguata protezione dal pericolo di inquinamento dell'acquifero per effetto di sversamento accidentale di sostanze inquinanti e del dilavamento di inquinanti dal manto stradale. Le opere potranno comprendere l'impermeabilizzazione del fondo delle canalette e la realizzazione di impianti di smaltimento e di raccolta ed eventuale depurazione di acque di prima pioggia.

6. SOPPRESSO

PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA TUTELA QUALI-QUANTITATIVA DELLE ACQUE SOTTERRANEE

6. Su tutto il territorio comunale, nella ristrutturazione di fabbricati destinati a qualsiasi uso e nella riconversione delle aree devono essere rimossi, se presenti, i serbatoi interrati dismessi che abbiano contenuto sostanze inquinanti per le acque sotterranee e per i terreni, procedendo se necessario all'eventuale bonifica dei siti interessati.

7. Nelle zone servite da pubblico acquedotto è vietato perforare nuovi pozzi ad uso domestico (definiti ai sensi dell'art. 93 del R.D. 1775/1933, e dell'art. 3, lettera p) del Regolamento regionale n°41/2001), ad eccezione di quelli per la captazione di acque disperse nel primo sottosuolo, da utilizzare per l'innaffiamento di orti e giardini inservienti direttamente al proprietario e alla sua famiglia, e ad uso iniziale provvisorio connesso al cantiere edilizia.

7bis. I pozzi domestici preesistenti possono essere mantenuti in attività per i soli usi specificati alla precedente comma 7.

8. Nelle zone non servite da pubblico acquedotto è comunque consentita la costruzione di nuovi pozzi ad uso domestico; l'eventuale uso destinato al consumo umano è permesso qualora la risorsa prelevata costituisca l'unica fonte di approvvigionamento potabile, a condizione che:

- l'ubicazione della perforazione sia valutata in relazione all'eventuale presenza dei centri di pericolo così come definiti dalla normativa sovraordinata, ai fini di escludere la captazione di acque potenzialmente inquinate;
- i titolari, almeno una volta all'anno, predispongano attraverso laboratori riconosciuti, analisi chimiche e microbiologiche, al fine di attestare la potabilità delle acque emunte ed utilizzate, mediante il rispetto dei requisiti di qualità definiti dal D.Lgs 31/2001 e ss.mm.ii.

9. Al fine di evitare inquinamenti delle acque sotterranee, è fatto obbligo di sigillare tutti i pozzi (domestici ed extra-domestici) non più utilizzati o in cattivo stato di manutenzione ed esercizio, seguendo le disposizioni indicate al comma 2 dell'art. 35 del Regolamento regionale n°41/2001; i progetti di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia dovranno documentare la presenza di eventuali pozzi, definendo, per ciascuno di essi, l'uso in essere, il tipo di utilizzo futuro e prevedendo la chiusura di quelli non utilizzati.

10. Ai fini della tutela quantitativa della risorsa idrica, sul territorio comunale non è consentito il prelievo di acque sotterranee per usi geotermici che prevedano la dispersione in superficie dei volumi prelevati, ovvero è ammesso il solo utilizzo delle acque sotterranee quale vettore termico a ciclo chiuso.

11. Su tutto il territorio comunale sono vietate le attività di:

- stoccaggio sul suolo, anche provvisorio, di fertilizzanti, come definiti all'art. 1 del D. Lgs. 217/2006 e ss.mm.ii., nonché di rifiuti tossico-nocivi;
- lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti al di fuori di appositi lagoni e/o vasche di accumulo a tenuta, secondo le norme di cui alla L.R. 4/2007 e conseguenti direttive e/o indirizzi inerenti i requisiti tecnici dei contenitori. E' fatta eccezione per l'accumulo a piè di campo prima della distribuzione di ammendanti (letame ecc.) e fanghi palabili nel rispetto delle vigenti normative;
- utilizzo del sistema di subirrigazione quale metodo di trattamento per i reflui domestici non recapitanti in pubblica fognatura.

12. Negli edifici e nuclei isolati in caso di interventi di ampliamento, ristrutturazione o recupero a qualunque titolo è obbligatoria la realizzazione di sistemi di trattamento degli scarichi, secondo la tipologia e la caratterizzazione tecnica di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 1053/2003.

Art. 70 - Prescrizioni di carattere geologico, geotecnico e sismico relative a tutti gli ambiti

1. Le schede relative agli ambiti sono integrate dalle specifiche condizioni definite nei rapporti geologici relativi agli ambiti, contenuti negli elaborati del PSC.

Per tutti i comparti individuati dal PSC soggetti a POC è prescritta la procedura che prevede in fase di stesura di POC l'effettuazione di una indagine di microzonazione sismica sulla base degli indirizzi contenuti nella deliberazione n.112 del 2 maggio 2007 dell'Assemblea Legislativa Regionale, essendo il Comune di Medolla classificato in zona sismica 3.

Prescrizioni generali:

- in fase esecutiva occorrerà produrre per ogni singolo progetto uno studio di approfondimento geologico-geotecnico e sismico, corredato da indagini geognostiche con lo scopo di definire il quadro stratigrafico, litotecnico ed idrogeologico dell'area di intervento, conforme ai DM 11.3.1988 ss.mm.ii. e DM 14.09.2005, alla L.R. n.19/30/10/2008 ed ai suoi atti d'indirizzo.

Particolare attenzione dovrà essere prestata all'individuazione di eventuali orizzonti a bassa resistenza nella area di influenza del bulbo di pressione dei futuri fabbricati, oltre che l'individuazione di orizzonti sensibili al fenomeno di liquefazione in condizioni sismiche, nonché alla definizione della falda presente nel primo sottosuolo;

- le strutture di fondazioni di edifici e manufatti in genere dovranno essere appoggiate su terreni con caratteristiche omogenee evitando in ogni caso il primo orizzonte superficiale alterato e soggetto agli effetti delle variazioni meteorologiche stagionali;
- occorrerà evitare l'appoggio delle strutture di fondazione su materiali di riporto poco resistenti e/o non costipati;
- occorrerà evitare che la medesima fondazione appoggi su due o più terreni diversi dal punto di vista litotecnico onde prevenire i cedimenti differenziali ed eventuali fenomeni di instabilità da terremoto o di amplificazione sismica causati dal contrasto di rigidità tra terreni diversi;
- occorrerà garantire il controllo delle acque superficiali;
- qualora siano previsti ambienti interrati o seminterrati occorrerà valutare preventivamente la condizione idrogeologica del sito e di un suo intorno significativo. L'impiego di adeguati presidi attivi (impianti dotati di pompe per il sollevamento ed allontanamento di acque di eventuale infiltrazione) sono ammessi solamente nella fase di realizzazione degli edifici mentre per l'intero ciclo di vita dell'edificio sono ammessi solamente sistemi passivi (sistemi di impermeabilizzazione atti ad evitare le infiltrazioni di acque di falda) così da non interferire con le dinamiche della falda, come prescritto al precedente art. 69. Detti presidi attivi dovranno essere progettati in maniera di non ingenerare cedimenti negli edifici circostanti;
- tutte le indagini, i calcoli di stabilità, di capacità portante ecc, dovranno essere condotti facendo riferimento alla normativa antisismica vigente, tenendo conto che il Comune di Medolla è classificato sismico in zona 3.

Art. 71 - Acque reflue

1. Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo recapito/impianto ai sensi del Regolamento di fognatura adottato dall'Ente Gestore.

2. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad interventi sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.

3. Negli ambiti di possibile trasformazione urbana di PSC e negli interventi di Nuova Costruzione e Ricostruzione le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto. L'innesto acque nere / acque bianche dei singoli lotti dovrà essere

posizionato possibilmente al confine di proprietà e comunque a valle dei sistemi di depurazione/trattamento delle unità immobiliari.

4. Per quanto attiene alle acque di prima pioggia devono essere rispettate le prescrizioni della normativa vigente in materia, con particolare riferimento a quanto contenuto nella DGR 286/2005 e ss.mm.ii.

Art. 72 - Acque superficiali e sotterranee

1 Le acque meteoriche provenienti dai cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche.

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

- reimmesse nel sottosuolo attraverso qualunque dispositivo che consenta la dispersione, con sistemi che tutelino comunque le falde sotterranee;
- recuperate tramite vasche o serbatoi di raccolta, al fine del loro riutilizzo nel ciclo dell'impiantistica idraulica (si veda il Requisito Cogente 3.12 – Recupero delle acque meteoriche – del presente RUE).

Nel caso non siano possibili le modalità sopramenzionate, le acque meteoriche possono essere smaltite attraverso la fognatura pubblica.

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

4. Gli interventi edilizi previsti in tutti gli ambiti per i nuovi insediamenti definiti dal PSC dovranno essere progettati in modo tale da far defluire le acque che l'area in progetto recapiterebbe in condizione ante operam di permeabilità (area a destinazione agricola) secondo il principio dell'invarianza idraulica.

5. Al fine di garantire il principio dell'invarianza idraulica, nei piani urbanistici attuativi (PUA) è fatto obbligo di analizzare attentamente il sistema duale, al fine di ridurre il carico idraulico, ad esempio incrementando il sistema maggiore inteso come insieme delle depressioni superficiali, canalette a cielo aperto ed effetto laminazione sulle superfici piane.

6. Al fine di garantire il principio dell'invarianza idraulica delle portate scaricate, internamente ai comparti d'intervento, dovranno essere ricavati idonei volumi d'invaso. I volumi d'invaso saranno composti da:

- vasche di laminazione;
- lama d'acqua sulle superfici esposte all'acqua (sistema maggiore);
- geometrie sovradimensionate dei collettori interni (sistema minore).

CAPO 3.C – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 73 - Classificazione delle strade

1. Il PSC, in conformità ai disposti di cui all'articolo 3 del D.M. 1/4/1968 N. 1404, del D.L. 30.4.1992 N. 285 (Nuovo Codice della Strada), del D.P.R. 16.12.1992 N. 495 e ss.mm.ii., classifica le strade secondo le categorie evidenziate nelle Tavole del PSC, alle quali si applicano i limiti minimi di arretramento sottoevidenziati con le specificazioni, eventualmente più restrittive, contenute nelle normative relative agli ambiti, zone ed aree del PSC, nel RUE, nel POC, ovvero nel Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada:

- a) strade extraurbane secondarie esistenti di interesse provinciale - categoria "C" - limite di arretramento della edificazione minimo = 30 m fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- b) strade extraurbane secondarie di progetto di interesse provinciale - categoria "C" - limite di arretramento della edificazione minimo = 40 m fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- c) strade urbane ed extraurbane esistenti di interesse comunale (Strade comunali) - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 20 m fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- d) strade urbane ed extraurbane di progetto di interesse comunale (Strade comunali) - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 20 m fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- e) strade extraurbane esistenti di interesse comunale (Strade vicinali) - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 10 m fuori dai centri abitati; limiti di arretramento grafici e norme di RUE entro i centri abitati;
- f) altre strade extraurbane esistenti di servizio ai lotti edificati - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 10 m e/o norme di RUE;
- g) strade urbane esistenti e di progetto di servizio ai lotti - categoria "F" - limite di arretramento della edificazione minimo = 5 m e/o norme di RUE.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

2. Le indicazioni relative alla viabilità di progetto riportate sulla cartografia di PSC hanno valore schematico ed indicativo e andranno precisate in sede di redazione dei progetti esecutivi.

Resta fermo che, una volta definito il tracciato viabilistico con le relative opere di intersezione stradale, di ambientazione paesaggistica, di mitigazione degli impatti, ecc., devono intendersi

automaticamente riposizionati, senza che ciò costituisca variante al PSC, i limiti di arretramento della edificazione secondo i minimi evidenziati al precedente comma.

In caso di modifica della categoria di strada assegnata dal PSC devono intendersi automaticamente applicati, senza che ciò costituisca variante al PSC, i limiti di arretramento della edificazione relativi alla nuova categoria secondo i minimi evidenziati al precedente comma.

DISTANZE DALLE STRADE INTERNE AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

3. Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, negli interventi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento di edifici, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:

- 10 per le strade urbane di quartiere - tipo E;
- 7,5 per le strade urbane locali - tipo F - se aventi una larghezza complessiva superiore a m 7,00;
- 5 per le altre strade urbane locali.

E' ammesso non rispettare tali distanze minime sulla base di Piani urbanistici attuativi.

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

Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.

ALLINEAMENTO PREVALENTE PER LE NUOVE COSTRUZIONI

4 In caso di lotti liberi in zone già edificate, la distanza dalle strade deve essere considerata in funzione della distanza degli edifici esistenti in modo da formare con essi un unico allineamento.

Art. 74 - Ambiti destinati a sede stradale - usi e modalità di intervento

1. USI AMMESSI:

- U 8 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
- U 10 Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
- U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria

U 47 Mobilità veicolare

U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale

U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

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

2. TIPI DI INTERVENTO CONSENTITI: tutti.

3. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella prevista dalla vigente normativa di settore. Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla carreggiata e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti.

4. Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte possono essere ammesse per tratti di strada a fondo cieco che vengano previsti quali strade di proprietà e gestione privata, al servizio di non più di quattro unità edilizie.

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

5 Qualora il POC individui all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PUA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal POC. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PUA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa anche in relazione al parere del Responsabile del Servizio Tecnico Comunale.

STRADE PRIVATE IN TERRITORIO RURALE

6. Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m 5,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.

7. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto e cemento.

Art. 75 - Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale

1. **INDIVIDUAZIONE.** La profondità delle fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale.

USI AMMESSI. Le fasce di rispetto stradale nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità esistente, nonché eventualmente al suo ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano.

Sono ammessi gli usi:

- U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U 47 Mobilità veicolare
- U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria
oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola.

Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso:

- U 10 Distribuzione carburanti per uso autotrazione nei limiti e con le prescrizioni di cui al successivo art. 80.

2. Le fasce di rispetto stradale nelle zone urbane, ove previste, possono essere destinate alla realizzazione di barriere antirumore, verde di arredo, verde privato, verde pubblico (con i limiti di cui all'art. 66 comma 5), a parcheggi pubblici e privati.

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

- a) per una fascia della larghezza di ml 10,00 a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale;
- b) per la parte restante oltre i primi dieci metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 61.

4. **TIPDI INTERVENTO EDILIZIO.** Salvo quanto disposto al successivo articolo, sugli edifici esistenti entro le fasce di rispetto sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia senza demolizione, Demolizione, nonché interventi di Ampliamento, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale.

Per costruzioni ad uso U10 (Distribuzione carburanti per uso autotrazione), sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 80.

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

6. Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.

7. Allineamento prevalente per le nuove costruzioni.

In caso di lotti liberi in zone già edificate, la distanza dalle strade deve essere considerata in funzione della distanza degli edifici esistenti in modo da formare con essi un unico allineamento.

Art. 76 - Edifici esistenti in fasce di rispetto

1. Per gli edifici in tutto o in parte ricadenti nelle fasce di rispetto di:

- infrastrutture stradali;
- linee e centrali per la distribuzione dell'energia elettrica;
- cimiteri;
- corsi d'acqua e impianti di bonifica;
- discariche e depuratori;
- impianti per le comunicazioni e telecomunicazioni;
- gasdotti;

se non sono classificati fra quelli di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale il PSC persegue l'obiettivo di ricollocazione al di fuori di tali aree.

Il trasferimento deve essere contestuale alla demolizione dell'edificio originario.

Non è ammessa la conservazione con cambio d'uso, nemmeno per usi che non comportino presenza stabile di persone.

Il trasferimento della volumetria, con l'eventuale aumento consentito dalle norme d'ambito, deve avvenire attraverso progetto convenzionato nel rispetto di parametri e modalità previsti per ciascun ambito, e nel rispetto dei caratteri paesaggistici del nuovo sito e in modo da ridurre al minimo possibile il fabbisogno di nuove infrastrutture (strade di accesso, passi carrai, nuovi allacciamenti, ecc.).

La convenzione deve indicare:

- l'area della nuova ubicazione dell'edificio;

- le caratteristiche tipologiche e funzionali del nuovo edificio, che devono conformarsi alla situazione preesistente;
- l'obbligo della contestuale demolizione del vecchio fabbricato, che deve essere accertata prima del rilascio della abitabilità/agibilità;
- le opere di ripristino del sito del fabbricato demolito;
- le opere di qualificazione ambientale e paesaggistica del nuovo sito.

Parametri urbanistici ed edilizi e limiti di arretramento della edificazione sono quelli discendenti dai progetti d'intervento diretto o preventivo regolarmente autorizzati nelle forme di legge.

Art. 77 - Edifici incongrui all'interno degli Insedimenti di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale (IS)

1. Per gli edifici incongrui esistenti all'interno degli Insedimenti di interesse Storico-architettonico, culturale e testimoniale (IS), così come definiti all'art.10 della L.R. 16/2002, il PSC persegue l'obiettivo di ricollocazione al di fuori di tali insediamenti.

Il trasferimento deve essere contestuale alla demolizione dell'edificio originario.

Non è ammessa la conservazione con cambio d'uso, nemmeno per usi che non comportino presenza stabile di persone.

Il trasferimento della volumetria, con l'eventuale aumento consentito dalle norme d'ambito, deve avvenire attraverso progetto convenzionato nel rispetto di parametri e modalità previsti per ciascun ambito, e nel rispetto dei caratteri paesaggistici del nuovo sito e in modo da ridurre al minimo possibile il fabbisogno di nuove infrastrutture (strade di accesso, passi carrai, nuovi allacciamenti, ecc.).

La convenzione deve indicare:

- l'area della nuova ubicazione dell'edificio;
- le caratteristiche tipologiche e funzionali del nuovo edificio, che devono conformarsi alla situazione preesistente;
- l'obbligo della contestuale demolizione del vecchio fabbricato, che deve essere accertata prima del rilascio della abitabilità/agibilità;
- le opere di ripristino del sito del fabbricato demolito;
- le opere di qualificazione ambientale e paesaggistica del nuovo sito.

Parametri urbanistici ed edilizi e limiti di arretramento della edificazione sono quelli discendenti dai progetti d'intervento diretto o preventivo regolarmente autorizzati nelle forme di legge.

Art. 78 - Rilocalizzazione degli edifici da demolire in conseguenza della realizzazione di infrastrutture stradali ed idrauliche

1. Ai sensi della L.R.n.38/98 è consentita la ricostruzione di edifici funzionali all'agricoltura e ricadenti negli ambiti agricoli, che debbano essere demoliti in conseguenza di provvedimenti espropriativi connessi alla realizzazione di opere pubbliche stradali o idrauliche, al di fuori delle zone di rispetto, in aree contigue e della medesima proprietà, con la stessa potenzialità edificatoria e le destinazioni d'uso previste nell'ambito all'interno del quale esse ricadono, con permesso di costruire gratuito.

Qualora la ricostruzione di cui sopra non possa avvenire su area contigua e della stessa proprietà, ma su un'area comunque ricompresa negli ambiti agricoli, essa è sempre consentita, mediante intervento diretto, con permesso di costruire gratuito, alle medesime condizioni di cui sopra, purchè il nuovo centro aziendale sia insediato su un'area con un'estensione non inferiore a 2 ha.

Qualora il proprietario non disponga di un'area con un'estensione non inferiore a 2 ha, può ricostruire, in ragione della potenzialità edificatoria consentita dal RUE, gli edifici demoliti su area comunale in cui la ricollocazione sia consentita.

E' ammessa la conversione negli usi presenti nei fabbricati demoliti, in alternativa con la loro ricostruzione, di fabbricati con destinazioni d'uso diverse, nei limiti della SI esistente e legittimata alla data di emanazione del decreto di esproprio, con esclusione di bassi comodi, tettoie e baracche, purchè tali destinazioni d'uso siano compatibili con le norme d'ambito relative.

Art. 79 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

1. INDIVIDUAZIONE. Nelle planimetrie del PSC e del POC sono indicati, con rappresentazione schematica, i principali percorsi pedonali e ciclabili pubblici esistenti e da realizzare. Tali individuazioni ha un valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali, ove non già esistenti, andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali di coordinamento.

2. REQUISITI TIPOLOGICI. La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m 1,50, da elevarsi ad almeno m 3,0 nel caso di percorsi alberati; minori ampiezze sono consentite solo nei tratti condizionati da edifici preesistenti.

3. La larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di m 1,20 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di

successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m 1,20.

4. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.

5. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità planoaltimetrica delle superfici, si dovrà realizzare una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.

6. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.

7. Le piste ciclabili di nuova realizzazione devono essere accompagnate da sistemazioni a verde quali siepi, siepi alberate, aiuole di piante tappezzanti, filari alberati e, ovunque le condizioni lo consentano, tali percorsi vanno allontanati e protetti dalle sedi veicolari.

Esse devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da una fascia di terreno di almeno 2 metri di larghezza la quale deve essere dotata di piantumazioni e opere di arredo.

Nel caso di fasce di larghezza inferiore devono essere previste barriere di protezione e adeguati dislivelli. In questi casi il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento delle carreggiate; nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità planoaltimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

Esse devono avere una larghezza non inferiore a 2,50 m affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2 m.

8. Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiate.

9. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità planoaltimetrica delle superfici, si dovrà assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

Art. 80 - Impianti di distribuzione dei carburanti

1. Le aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti sono individuate dal POC.
2. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
 - del Decreto Legislativo 11/2/1998 n. 32 e successive modificazioni e integrazioni;
 - della L.R. 18/7/1994 n. 33, per le parti non in contrasto con il suddetto D.Lgs, e successive modificazioni e integrazioni;
 - dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98; e delle norme di cui ai commi seguenti.

3. AMBITI DI LOCALIZZAZIONE DI NUOVI IMPIANTI

Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati esclusivamente secondo le tipologie delle "stazioni di rifornimento" e "stazioni di servizio" e possono essere localizzati esclusivamente:

- nelle zone destinate a sede stradale di cui al precedente art. 74;
- negli ambiti specializzati per attività produttive;
- nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade statali o provinciali; nel territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di m 50 dal limite della sede stradale.

L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale di cui al Titolo IV; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:

- fasce di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;
- aree di particolare interesse paesaggistico-ambientale;
- aree boscate.

4. PARAMETRI EDILIZI

- UF max = 0,10 mq/mq (con esclusione delle pensiline)
- H max = 5,0 m ad eccezione delle pensiline
- (nei soli impianti di nuova realizzazione) SF min = 3.000 mq e SF max = 10.000 mq
- (nei soli impianti di nuova realizzazione) SP min = 20% della SF
- distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
 - all'esterno del territorio urbanizzato pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m 20;
 - all'interno del Territorio Urbanizzato: m 10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m;
 - distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m 3;

- distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: m 10.

5. DESTINAZIONI D'USO complementari compatibili

Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- attività di commercio al dettaglio di vicinato (U5), nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.L. 11/2/1998 n.32;
- pubblici esercizi (U10);
- servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli.

6. PRESCRIZIONI in rapporto alla sede stradale.

Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 – “Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada”.

Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di m 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di m 0,8.

7. MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI.

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale (orientativamente i primi 5 mm di pioggia); le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbanizzato si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

8. ATTUAZIONE.

La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

9. IMPIANTI PREESISTENTI.

Gli impianti di distribuzione preesistenti interni al Territorio Urbano la cui collocazione viene considerata compatibile dal punto di vista urbanistico e igienico-sanitario sono individuati con un apposito simbolo nelle tavole del RUE. In tali impianti possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme della zona in cui ricadono.

CAPO 3.D – RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI - CIMITERI

Art. 81 - Elettrodotti e impianti di telefonia mobile

A) ELETTRRODOTTI

1. Per fasce di rispetto, ai sensi dell'art. 4 dell'Allegato al DM 29/05/2008, si intende lo spazio circostante un elettrodotto, che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità; come prescritto dall'art. 4 comma 1 lettera h) della Legge 22/02/2001 n. 36, all'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad usi che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.
2. Per Distanza di prima approssimazione (Dpa), ai sensi dell'art. 4 dell'Allegato al DM 29/05/2008, si intende, per le linee, la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione al suolo disti dalla proiezione del centro linea più di Dpa si trovi all'esterno delle fasce di rispetto. Per le cabine è la distanza, in pianta sul livello del suolo, da tutte le pareti della cabina stessa che garantisce i requisiti di cui sopra.
3. Ai fini della determinazione delle fasce di rispetto il PSC individua, con apposita grafica, gli elettrodotti esistenti con tensione superiore a 15 kV. Le fasce di rispetto rappresentate nella cartografia di PSC sono puramente indicative: la loro effettiva dimensione deve essere determinata, ai sensi della Delibera della Giunta Regionale 21 luglio 2008 n.1138 ("Modifiche ed integrazioni alla DGR 20 maggio 2001, n. 197 "Direttiva per l'applicazione della legge regionale 31 ottobre 2000 n. 30, recante "Norme per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico"), da parte del proprietario/gestore, coi criteri definiti dal D.M. 29 maggio 2008 recanti "Approvazione delle metodologie di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" ed "Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica".
4. Nei singoli casi specifici, in cui il richiedente intenda costruire ad una distanza dalla linea elettrica inferiore alla DPA, l'amministrazione comunale (in qualità di autorità competente) potrà chiedere al gestore di eseguire il calcolo esatto della fascia di rispetto lungo le necessarie sezioni della linea (al fine di consentire una corretta valutazione dell'induzione magnetica) previo parere e supporto tecnico di ARPA per valutarne la congruenza metodologica adottata.
5. L'eventuale eliminazione di un elettrodotto fa decadere le prescrizioni relative alla fascia di rispetto.
6. La realizzazione di nuove linee elettriche è ammessa, con riferimento alla legislazione nazionale e regionale vigente in materia, previo assenso dell'amministrazione comunale che

potrà concordare modifiche di tracciato o particolari modalità di inserimento ambientale e/o paesaggistico, in relazione alle aree attraversate.

B) IMPIANTI PER LA TELEFONIA MOBILE

1. Per gli impianti fissi per la telefonia mobile si richiama integralmente quanto previsto dall'art. 9 dell'allegato della Delibera della Giunta Regionale 21 luglio 2008 n.1138: "La legge vieta la localizzazione di impianti fissi di telefonia mobile in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche, nelle zone di parco classificate A e nelle riserve naturali ai sensi della L.R. 17 febbraio 2005, n. 6, nonché su edifici di valore storico-architettonico e monumentale di cui alla parte seconda del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

La localizzazione degli impianti in prossimità di aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali e scolastiche è consentita qualora si persegua l'obiettivo di qualità teso alla minimizzazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici degli utenti di dette aree ovvero quando il valore del campo elettrico risulta, compatibilmente con la qualità del servizio da erogare, il più vicino possibile al valore del fondo preesistente.

La localizzazione di nuovi impianti su edifici di valore storico-architettonico e monumentale assoggettati al vincolo diretto di cui alla parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) è consentita qualora dimostri tecnicamente la minimizzazione delle esposizioni e sia acquisito il parere preventivo favorevole della competente Soprintendenza ai Beni culturali e paesaggistici.

La localizzazione di nuovi impianti su edifici classificati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale in base alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'articolo A-9 dell'allegato alla legge regionale n. 20 del 2000, non compresi tra gli edifici di cui al comma 3, è consentita qualora dimostri tecnicamente la minimizzazione delle esposizioni e sia acquisito il parere preventivo, obbligatorio, della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio di cui all'articolo 3 della legge regionale n. 31 del 2002".

Art. 82 - Gasdotti

1. Il PSC indica il tracciato dei gasdotti che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto da assicurare negli interventi sono variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte.

2. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto, è fatto obbligo al richiedente,

preliminarmente alla richiesta di concessione, di prendere contatto con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

Art. 83 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: U 50; è ammesso inoltre l'uso U 11 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.

2. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:

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

3. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285, come modificato dalla L.166/2002 art.28, e dell'art.4 della L.R. 19/2004. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici, nonché la realizzazione di piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti; le autorizzazioni per la loro realizzazione saranno a titolo precario.

4. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, degli interventi previsti dalle Leggi suddette.

5. Le attrezzature cimiteriali presenti nel territorio comunale, di interesse storico testimoniale in quanto parti integranti del primo impianto urbano del Capoluogo e delle frazioni di Villafranca e Camurana, sono assoggettate, rispettivamente, ad interventi di ristrutturazione A3; sono comunque ammessi gli ampliamenti eventualmente necessari, da effettuarsi nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali preesistenti.

Art. 84 - Attrezzature generali, impianti tecnologici, magazzini comunali

1. Comprendono:

- attività e attrezzature connesse alla difesa, alla pubblica sicurezza e protezione civile (aree per attrezzature militari, servizi di pubblica sicurezza e ordine pubblico, aree per le attrezzature e i servizi della protezione civile);
- servizi e impianti tecnici della pubblica amministrazione in genere;
- servizi e impianti tecnici facenti parte di reti tecnologiche, gestite da Enti erogatori di servizi di interesse collettivo;
- magazzini e depositi della pubblica amministrazione.

2. Le attrezzature di cui al presente articolo sono realizzate secondo le specifiche procedure, in base ai parametri e criteri stabiliti dagli enti e Aziende competenti.

3. E' fatto obbligo di realizzare i parcheggi pertinenziali ed eventualmente la dotazione di parcheggi pubblici valutata necessaria al tipo di insediamento.

Art. 85 - Zone per attrezzature tecniche di interesse pubblico destinate allo stoccaggio, trattamento e riciclo di rifiuti inerti e di rifiuti non pericolosi

1. I SUBAMBITI PER IMPIANTI TECNOLOGICI di interesse pubblico destinati allo stoccaggio, trattamento e riciclo di rifiuti non pericolosi sono specificatamente destinati alla realizzazione di impianti ed attrezzature tecnologiche per il trattamento dei rifiuti inerti e relativi edifici di servizio, nel rispetto delle disposizioni discendenti dalle previsioni di pianificazione sovrordinata, con particolare riferimento al Piano Provinciale dei Rifiuti.

2. Oltre a tali utilizzi e' consentita l'installazione di un impianto di confezionamento del calcestruzzo e, nei limiti del 30% della SL complessiva ammessa, l'installazione di attrezzature tecniche di interesse pubblico quali, in particolare, impianti inerenti la distribuzione dell'acqua, del gas, energia elettrica, ecc.

Sono inoltre ammessi, nel limite del 3% della SL complessiva ammessa, laboratori scientifici, rimesse, uffici connessi con la destinazione prevalente di tali zone, nonché eventuali abitazioni di servizio per il solo personale di sorveglianza e manutenzione, aventi complessivamente una SL non superiore a 150 mq e da computarsi nell'ambito della SL totale consentita.

3. In questi ambiti il piano si attua per intervento diretto esteso alle singole aree individuate dal PSC, nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) U_f - indice di utilizzazione fondiaria = 0.45 mq/mq, si computano impianti, strutture e piazzali di qualunque tipo e comunque pavimentati e a qualsiasi funzione destinati; non si computano le superfici destinate a opere di urbanizzazione (strade e parcheggi) e delle superfici destinate a dotazioni ecologiche; fermo restando che i fabbricati, compresi quelli esistenti, non potranno avere, complessivamente, una superficie lorda eccedente i 5.000 mq di SL;
- b) parcheggi di pertinenza di uso pubblico = 20 mq/100 mq di SL riconducibile ai fabbricati;
- c) dotazioni ecologiche, costituite da opere di mitigazione ambientale, quali: opere di sistemazione morfologica, opere di impermeabilizzazione del suolo, opere di regimazione idraulica e piantumazione di essenze idonee a ricostituire, in relazione ai singoli ambienti previsti, la compagine vegetale propria del bosco di pianura e quella delle zone umide = minimo 50% della superficie fondiaria;

d) VI - indice di visuale libera = 0.5;

4. La discarica esistente ed il relativo ampliamento previsto dal PSC sono state regolarmente programmate e assentite dall'Amministrazione Provinciale, con i seguenti atti:

- Deliberazione della Giunta Provinciale n.581 21/09/1999, avente per oggetto: "D.Lgs 22/97 – L.R. 3/99: Ditta C.S.R. di Carpi (Mo). Approvazione del progetto di ampliamento della discarica di prima categoria ubicata in via Campana nel Comune di Medolla" che contiene le seguenti prescrizioni aventi ricaduta urbanistica:

1. L'approvazione del progetto costituisce variante agli strumenti urbanistici vigenti del comune di Medolla.

2. L'approvazione del progetto costituisce "Concessione edilizia" nonché "dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità dei lavori".

3. Preventivamente alla attivazione del 1° settore dovrà essere concordata con il Comune di Medolla la soluzione che riduca al minimo gli impatti sulla viabilità derivanti dal traffico diretto all'impianto.

Una relazione che illustra tale soluzione dovrà essere allegata al certificato di idoneità del 1° settore.

8. In allegato al certificato di idoneità del 1° settore dovrà essere fornita una planimetria che riporti la ubicazione della rete di controllo delle acque sotterranee, relativa all'intero impianto.

9. In allegato alla domanda di autorizzazione alla gestione, dovrà essere fornita apposita relazione inerente alle attrezzature ed alle misure che si intendono adottare ai fini antincendio secondo quanto disposto al punto 4.2.2/h della Delibera del Comitato Interministeriale del 27/7/84.

10. In allegato al certificato di idoneità del 1° settore dovrà essere fornita copia di un "Manuale di gestione" dell'impianto da redigere a cura della ditta.

11. Gli eventuali eccessi di materiale di scavo potranno essere reimpiegati esclusivamente per ripristini ambientali e/o coperture di discariche di proprietà della ditta.

- Deliberazione della Giunta Provinciale n.705 del 19/12/2000, avente per oggetto:"D.Lgs 22/97 - L.R.3/99. consorzio AIMAG di Mirandola (Mo).Approvazione della variante relativa al progetto di ampliamento della discarica di prima categoria ubicata in via Campana nel Comune di Medolla, approvato con delibera di Giunta Provinciale n.581 del 21/09/1999, riguardante la captazione, la combustione e/o il riutilizzo del biogas" che non contiene prescrizioni aventi ricaduta urbanistica.

Inoltre, compatibilmente con le disposizioni contenute negli atti provinciali, si dispone la piantumazione, con le essenze di cui all'Allegato C, del perimetro della discarica nonché di ogni lotto di discarica esaurito.

TITOLO 4 – NORME PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI

CAPO 4A – APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 86 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento

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

Art. 87 - Rapporti minimi e massimi fra SU e Snr

1. Negli interventi di nuova edificazione per gli usi U1 e U2 la superficie accessoria relativa a ciascuna unità immobiliare (comprensiva degli spazi ad uso privato e della quota parte di quelli di uso comune) non può essere superiore al 30% della SU .
2. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da dieci o più unità abitative, la Snr degli spazi di servizio e di collegamento comuni alle unità immobiliari deve essere pari ad

almeno il 15% della somma delle SU delle unità edilizie. La condizione non si applica alle residenze a schiera e agli edifici preesistenti già costituiti da sei o più unità immobiliari.

Art. 88 - Estensione degli interventi edilizi

1. L'intervento di Manutenzione Ordinaria (MO) può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia quando comprende la ritinteggiatura di facciate di un edificio, essa deve essere estesa all'intera facciata; se la facciata interessata è visibile da spazi di uso pubblico essa deve essere estesa a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

2. L'intervento di Manutenzione Straordinaria (MS) può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici, e/o relativi infissi esterni, esso deve essere esteso all'intera facciata; se la facciata interessata è visibile da spazi pubblici esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi pubblici.

3. L'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo (RC) può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) deve essere esteso almeno a una intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

4. L'intervento di Ristrutturazione Edilizia (RE) deve, di norma, essere esteso a riguardare un'intera Unità Edilizia. L'intervento RE, qualora consista nella demolizione dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, non può essere associato ad intervento di ampliamento (AM): la concomitanza di tali opere dà luogo ad intervento di Nuova Costruzione (NC) di cui all'art. 15 dell'Allegato 1 "Definizioni".

5. L'intervento di Cambio d'Uso (CD) può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o Unità fondiaria o ad una singola Unità Immobiliare; non riguarda porzioni di Unità Immobiliari, salvo quanto previsto al comma 6 dell'art.26 della L.R.31/2002.

CAPO 4.B – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER INTERVENTI EDILIZI SU EDIFICI TUTELATI

Art. 89.a - Ambito di applicazione

1. Le norme di cui al presente capo si applicano all'ambiente urbano di valore storico-testimoniale e agli edifici tutelati inclusi negli insediamenti storici del territorio rurale, oltre che agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale: classificati IS dal PSC.

2. Le norme sono relative ad interventi di conservazione (categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro e risanamento conservativo), compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la conservazione dei manufatti.

3. Gli interventi di conservazione devono essere realizzati, in quanto a materiali ed elementi costruttivi, in relazione agli specifici valori architettonici, artistici ed ambientali presenti nel manufatto e nel suo contesto.

4. L'inserimento di nuovi elementi, ove consentito, può essere realizzato secondo schemi architettonici sia tradizionali che moderni. In quest'ultimo caso le parti di nuova realizzazione devono risultare chiaramente distinguibili da quelli esistenti conservati e/o recuperati.

5. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo saranno effettuati - in quanto ammessi e nei limiti della specifica fattibilità - tenendo conto delle prescrizioni della competente Soprintendenza e dei vincoli imposti dalle norme sul consolidamento antisismico - in base ai seguenti più specifici criteri.

Art. 89.b - Modalità di rispetto dell'ambiente storico urbano e rurale

Si definiscono le seguenti norme di carattere generale per gli insediamenti storici:

1. Insegne.

Le insegne relative alle attività terziarie pubbliche e private (esercizi commerciali, esercizi pubblici, artigianato di servizio, uffici pubblici e privati, banche, ecc.) dovranno essere contenute all'interno della dimensione dei vani murari di pertinenza dell'attività stessa (vetrine e architravi delle vetrine).

E' da escludere l'applicazione sui fronti degli edifici di insegne luminose, salvo specifico parere positivo della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

Le targhe di uffici, studi professionali, servizi pubblici, ecc. dovranno, per dimensioni e materiali, essere rapportate al contesto ambientale ed architettonico in cui sono inserite.

2. Vetrine.

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

Le vetrine, le insegne, l'arredo dei negozi ed esercizi commerciali, qualora costituiscano vivo documento di costume e di vita locale, sono vincolati alla conservazione.

3. Tende, tendoni.

Le tende ed i tendoni dovranno per colori, dimensioni e forme essere coerenti con il contesto ambientale e con i colori tipici dell'ambiente locale.

Nel caso di più esercizi presenti sul medesimo fronte è richiesta per le tende esterne l'unificazione della forma, del colore e del posizionamento.

4. Spazi pubblici e di uso pubblico.

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

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

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

ELEMENTI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO E TESTIMONIALE

Art. 89.c - Strutture verticali

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

2. Le murature faccia a vista in muratura (laterizi, pietra naturale, miste) devono essere recuperate attraverso interventi conservativi ed eventuali integrazioni con materiali del tutto simili a quelli originali; nel caso di murature miste di modesto interesse testimoniale e/o in mediocre stato di conservazione è ammessa l'intonacatura e tinteggiatura della superficie.

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

4. Il consolidamento, il ripristino o il rifacimento delle murature di pietrame a vista dovrà essere eseguito con gli stessi caratteri di stuccatura (a rinzaffo senza stilatura o con altri sistem

ioriginari dell'edificio); è in tutti casi prescritto il mantenimento o il ripristino delle murature in laterizio.

Art. 89.d - Strutture portanti orizzontali

1. Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente.
2. Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con getto di calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata e rinforzo delle travature portanti con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con altre tecnologie di tipo conservativo (resine epossidiche, barre in poliestere, fibra di vetro, ecc.).
3. E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne.

Art. 89.e - Coperture

1. Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.
2. Negli interventi in cui sia previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di finitura della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i manufatti edilizi esistenti sostituendo solamente quelli obsoleti con altri del tutto simili.
3. Per quanto si riferisce alle strutture portanti in vista ed al manto di copertura, è prescritta la conservazione o il ripristino delle coperture originarie e caratteristiche dell'epoca del fabbricato. Il manto può essere in coppi in laterizio e con colori tradizionali. Non sono ammessi manti di copertura in manufatti di cemento colorato, ma solo in cotto naturale. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore.
4. Salvo i casi espressamente previsti dalle Norme, è vietato modificare la quota di gronda e comunque modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde e dei singoli elementi della copertura.
5. I comignoli e gli abbaini tradizionali dovranno essere ricostruiti nelle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali e di epoca del fabbricato. Sono vietati comignoli o esalatori in fibrocemento o in cemento prefabbricato per tutti i fabbricati.

Art. 89.f - Scale

1. Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali.
2. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo di scale e pianerottoli è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione originali o comunque in uso nella tradizione locale.
3. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.
4. Negli interventi di risanamento conservativo l'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio.
5. In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto.
6. Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'inserimento in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate.

Art. 89.g - Aperture

1. Per le pareti esterne nel caso di realizzazione di nuove aperture si richiede che nell'elaborato relativo allo stato di fatto sia evidenziato il rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi.
2. L'eventuale creazione di nuove aperture, dove ammissibile in base alle categorie di intervento, deve uniformarsi ai seguenti criteri:
 - dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
 - rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata;
 - salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto; rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
 - rispetto della posizione dei solai.
3. Quando ammesse dalle presenti norme, le aperture sul piano di falda devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:

- sono esclusi i terrazzi in falda e gli abbaini;
- sono ammessi lucernai sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, con dimensioni massime di 1 mq per lucernaio.

Art. 89.h - Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

1. Si prescrive che per ogni Unità Edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.
2. Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con malta non tirata a staggia tinteggiata con colori naturali tradizionali.
3. Non sono pertanto ammessi, nelle pareti esterne, gli usi di intonaco plastico, di tinte e vernici plastiche o ad olio o a smalto, lucide, opache o trattate, né sono ammessi legno e intonaci spruzzati o grezzi alla maniera alpina, né intonaci granulati o graffiati.
4. Il colore da usarsi negli intonaci, previa campionatura in loco, da approvarsi preventivamente dal Comune dovrà essere riferito: alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente; le tinteggiature dovranno essere realizzate, previa campionatura, a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali, nei colori tipici del repertorio della tradizione locale; sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione.
5. Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, serramenti, ecc.
6. Sono fatte salve le disposizioni normative riguardanti il recupero cromatico dei fronti degli immobili assoggettati ad un eventuale Piano del Colore.

Art. 89.i - Infissi esterni

- 1 Si prescrive che per ogni Unità Edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti ed in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.
- 2 E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi di tipo tradizionale.
- 3 Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere in legno (naturale o verniciati a olio), nei colori del repertorio tradizionale locale.

4 Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con persiane o scuri lignei di tipo tradizionale.

Art. 89.l - Pavimentazioni

1 Negli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati reimpiegando materiali omogenei a quelli preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Art. 89.m - Elementi decorativi

1. Gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati; non potranno essere modificate le decorazioni in pietra naturale o cotto quali cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.

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

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

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

CAPO 4.C – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO RURALE

Art. 90.a - Facciate degli edifici e tinteggiature

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

2. Nel territorio rurale le unità edilizie con prospetto architettonico unitario con rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo sulla base di idoneo elaborato progettuale a colori.

3. Nei nuovi edifici i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto.

4. Materiali e finiture delle facciate nel territorio rurale.

Nel territorio rurale le facciate degli edifici possono essere realizzate e rifinite in pietra a vista, laterizio e in intonaco di malta di calce tinteggiato.

Gli intonachi, le stuccature, i rinzaffi dovranno essere realizzati con malta di calce o malta bastarda di calce.

Le tinteggiature degli intonachi dovranno rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale.

In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- cemento armato a "faccia a vista";
- rivestimenti di qualsiasi materiale che non sia intonaco;
- intonachi plastici di qualsiasi genere;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- zoccolatura in lastre di marmo o pietra;
- elementi prefabbricati in vista in conglomerato cementizio come: mensole di gronda, stipiti di finestra, bancali di finestra, cornici o elementi di decoro, ecc.

Gli infissi e i serramenti dovranno essere preferibilmente di legno verniciato in tinta coprente (o scuri del tipo a tagliere). Sono consentiti infissi e serramenti in metallo verniciato con tinta coprente, non riflettente.

Art. 90.b - Coperture

1. Nel territorio rurale i nuovi edifici devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 40%), e con manto di copertura in laterizio, o comunque di colore richiamante quello del laterizio, salvo che si tratti di edifici produttivi di forma o dimensioni particolari (stalle, depositi, silos, edifici di grandi dimensioni; per i quali è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo mediante alberature ai sensi del successivo articolo 90.d comma 3).

2. Nel territorio rurale non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini esistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; la superficie di tali aperture non deve superare complessivamente 1/12 della superficie di pavimento dei vani sottostanti e ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq 1,50.

La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia storica nella zona circostante l'intervento edilizio (usualmente 50-60 cm).

Art. 90.c - Recinzioni

1. Nel territorio rurale sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica addossata alla siepe preferibilmente dal lato rivolto all'interno dell'area da recingere, oppure interposta fra due file di piante. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura, evitando forme complesse o richiami formali a stilemi del passato.

Art. 90.d - Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale

1 Per gli interventi di nuova edificazione in ambito rurale la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

2. Lo studio di cui al comma precedente consiste di norma in:

- analisi, attraverso rappresentazioni grafiche e documentazione fotografica, della situazione attuale e di quella modificata, con evidenziazione delle modifiche introdotte negli aspetti percettivi del paesaggio, da distanze e punti di vista ritenuti significativi;
- valutazione del corretto inserimento visivo delle nuove opere nel contesto (scelta dei materiali e dei colori, forma e volumetria degli edifici, vegetazione, ecc.): scelta di alcuni punti di osservazione.

In rapporto all'entità dell'intervento proposto, e ai valori di paesaggio e di identità preesistenti (integrità, identità, compiutezza, degrado del paesaggio), e considerando la significatività delle visuali esaminate, lo studio perviene a valutazioni globali sull'esito visuale degli interventi di progetto.

3. In relazione agli esiti dello studio di cui al comma precedente, il progetto dovrà adottare idonee misure di mitigazione degli eventuali impatti negativi, consistenti in:

- interventi di adeguamento del progetto (aspetti architettonici, distribuzione dei volumi, trattamento delle superfici, ecc.);
- interventi di schermatura visiva attraverso la piantumazione di alberature, siepi, gruppi arborei.

CAPO 4.D – NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 91.a - Norme generali - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico

1. Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.
2. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
3. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m 0,10, fino ad un'altezza da terra di m 3,00, e non superiori a m 1,50 ad altezze superiori.
4. Negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti aggetti:
 - aggetti di non più di cm 30, (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di ml 2,50 dal suolo;
 - aggetti fino a non più di cm 150 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a ml 2,50 dal piano del marciapiede e a ml 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno ml 0,60. dal bordo del marciapiede qualora esistente;
 - le chiusure (quali vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 m, misurata dal piano del marciapiede, o di m 4.50 sul piano stradale.
5. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente nel caso di edifici vincolati o tutelati, in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

Art. 91.b - Allineamenti

1. Negli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente è ammessa, nel caso di realizzazione di "facciata ventilata" per il miglioramento della capacità termica dell'edificio, la deroga alle distanze nella misura richiesta dall'incremento di spessore delle murature e, comunque, nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Art. 91.c - Recinzioni

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni su strada non devono superare complessivamente m 1,50 di altezza totale con porzione muraria non superiore a m 1,00; in presenza di allineamenti va prevista la stessa altezza, per allineare la recinzione a quelle limitrofe.
2. Le recinzioni prospettanti su strade e spazi di uso pubblico non possono essere realizzate con paletti di supporto e rete metallica o con elementi prefabbricati di cemento, ad esclusione

che negli Ambiti Produttivi (APC). In particolare le recinzioni metalliche dovranno essere provviste di muretto di base di altezza, preferibilmente non inferiore a m0,70, ovvero in allineamento a recinzioni esistenti.

Art. 91.d - Autorimesse

1. Le autorimesse chiuse pertinenziali devono di norma essere situate ai piani terreni o interrati all'edificio di cui sono pertinenza. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale è ammessa solo attraverso soluzioni architettoniche integrate al contesto.

2. Negli edifici condominiali con più di quattro unità immobiliari, a palazzina o in linea, deve essere preferibilmente evitata la realizzazione di autorimesse al piano terreno con le aperture in sequenza all'esterno dell'edificio nel lato o nei lati prospicienti le strade pubbliche. Tale soluzione può viceversa essere accettabile per le tipologie a schiera e nelle case monofamiliari o bifamiliari.

Art. 91.e - Passi carrai e uscite dalle autorimesse

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

2. L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.

3. Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a ml 3,50 se la rampa è rettilinea, e ml 4,00 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 15%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazioni “ Norme di sicurezza antincendio per la costruzione ed esercizio di autorimesse e simili”.

4. Tra l'inizio della livelletta inclinata della rampa e il confine della carreggiata, o dell'eventuale marciapiede (se esistente o da realizzare), o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m 4,50, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di pre-segnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.

5. I cancelli o portoni o altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno m 5, in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita.

Art. 91.f - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico

1. Le aperture dei sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto passaggi coperti, purché dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.

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.

Art. 91.g - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.

1. Al di fuori del territorio storico urbano e rurale (art.89.b) le insegne, i cartelli indicatori o pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte.

2. Cartelli indicatori e altre insegne sono da realizzare secondo le modalità definite dall'eventuale apposito Piano o Regolamento comunale.

Art. 91.h - Apposizione di manufatti di pubblica utilità

1. L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti e apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

2. La realizzazione e installazione dei manufatti di cui al presente articolo è soggetta alle prescrizioni del l'eventuale Piano comunale per la cartellonistica e segnaletica pubblicitaria.

Art. 91.i - Divieto di depositi in aree residenziali

1. Nelle aree con usi residenziali e misti sono vietati i depositi di rifiuti, di materiali edili e di materiali e prodotti da utilizzare nella realizzazione di strade, sia che vengano accatastati, sia che vengano depositati alla rinfusa.

CAPO 4.E – RISPARMIO ENERGETICO E CORRETTO USO DELLE RISORSE NATURALI

Art. 92 - Prescrizioni relative all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e al risparmio energetico

1. Il PSC definisce come prioritario l'obiettivo del contenimento dei consumi energetici. A tal fine il RUE prescrive che, per limitare le emissioni di CO₂ e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, nonché che per ridurre i costi di esercizio, è obbligatorio soddisfare il fabbisogno energetico per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla richiesta di permesso di costruire.

ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO

2. Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati preferibilmente con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° verso Est e 15° Ovest e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno preferibilmente essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Qvest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) dovranno preferibilmente essere disposti lungo il lato nord, come cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime dovranno essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest, mentre a Nord saranno ridotte al minimo indispensabile.

Le facciate rivolte ad ovest potranno anche essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale.

Negli ambiti di nuovo insediamento devono essere valutati, nel rispetto dell'altezza massima consentita, nonché delle distanze tra edifici, il sistema della reciprocità dei parametri citati e delle ombre portate, al fine di garantire agli edifici in condizioni meno vantaggiose a causa della maggiore esposizione a nord o della minore altezza, condizioni accettabili di soleggiamento invernale. Impedimenti tecnici nell'applicazione di questo comma devono essere giustificati dal tecnico progettista.

PRESTAZIONI ENERGETICHE

3. Ai fini del risparmio energetico nel periodo invernale, gli edifici devono essere realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizia, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti. Gli interventi dovranno perciò adeguarsi a quanto contenuto nei Requisiti Cogenti 6.1 - Prestazione energetica degli edifici –, 6.2 – Rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico – del presente RUE.

Sono ammessi scomputi dal calcolo per la determinazione dei volumi degli edifici e deroghe sulle distanze, secondo quanto stabilito all'Art. 11 commi I e 2 del D.Lgs. 30 maggio 2008, h. 115.

3. In tutti gli interventi di demolizione totale e ricostruzione degli edifici esistenti e negli interventi di ristrutturazione integrale di edifici esistenti è richiesta l'applicazione integrale dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici individuati dalla regione Emilia-Romagna, secondo quanto previsto al comma 5 dell'art. 86 del PTCP vigente.

PROTEZIONE DAL SOLE

4. Le superfici trasparenti e opache delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento secondo quanto previsto nel Requisito Cogente 6.4 - controllo dei consumi energetici in regime estivo - del presente RUE.

CONTROLLO DELLA CONDENSAZIONE

5. Al fine di garantire l'assenza di condensazioni superficiali e limitare le condensazioni interstiziali delle pareti opache alla quantità rievaporabile al fini di limitare i consumi energetici per la climatizzazione invernale e del benessere igrotermico, gli interventi dovranno adeguarsi a quanto contenuto nel Requisito Cogente 6.3 - Controllo della condensazione - del presente RUE.

SISTEMI SOLARI E DI ISOLAMENTO TERMICO PASSIVI

6. I sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio (muri ad accumulo, muri di Trombe, muri collettori, captatori in copertura ecc.) sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini del calcolo della superficie complessiva.

Sia nelle nuove costruzioni che negli edifici esistenti, escluso quelli tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e gli edifici e manufatti di interesse storico/testimoniale, è consentito prevedere la

realizzazione di serre solari, giardini d'inverno e/o sistemi per captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva.

Le serre solari e i giardini d'inverno, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva o come strumento per ridurre i consumi energetici per il riscaldamento invernale, sono considerati volumi tecnici e non sono computabili ai fini del calcolo della Superficie complessiva, purché soddisfino i requisiti di seguito indicati:

- serre solari:

- a) siano progettate in modo da integrarsi nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/ovest nell'organismo edilizio nuovo o esistente;
- b) dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- c) il progetto, corredato di tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle suddette condizioni, deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Per guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
- d) siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore = 5 mm;
- e) siano separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente;
- f) abbiano una profondità non superiore a 1,00 metro e siano dotate di un accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune (ad esempio condominiale);
- g) i locali retrostanti abbiano comunque un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione;
- h) il fattore medio di luce diurna FLDm, nell'ambiente retrostante alla serra, quando si tratti di destinazione residenziale, risulti comunque $FLDm = 2$;
- i) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
- j) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

- k) la pavimentazione della serra deve possedere un'elevata inerzia termica, ovvero un coefficiente di sfasamento = 10 h;
- giardini d'inverno:
- a) siano progettate in modo da integrarsi nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra nord/est e nord/ovest nell'organismo edilizio nuovo o esistente;
 - b) dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso la funzione di spazio intermedio;
 - c) il progetto, corredato di tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle suddette condizioni, deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto del livello di isolamento garantito, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Per guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza del giardino d'inverno e quella dispersa in presenza dello stesso;
 - d) siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore = 5 mm;
 - e) siano separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente;
 - f) abbiano una profondità non superiore a 1,00 metro e siano dotate di un accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune (ad esempio condominiale);
 - g) i locali retrostanti abbiano comunque un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione;
 - h) il fattore medio di luce diurna FLDm, nell'ambiente retrostante alla serra, quando si tratti di destinazione residenziale, risulti comunque $FLDm = 2$;
 - i) la struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

Al fine di garantire il rispetto del grado di isolamento termico delle coperture è possibile impiegare la tecnologia dei tetti verdi definiti come uno spazio di servizio ubicato sulla copertura degli edifici, con funzione di isolamento termico nel periodo invernale e raffrescamento in quello estivo, costituito da vegetazione, privo di copertura e dotato di accesso per la manutenzione.

IMPIANTI TERMICI

7. Al fine di garantire un più razionale uso dell'energia e una maggior efficienza degli impianti gli interventi dovranno adeguarsi a quanto contenuto nei Requisiti Cogenti 6.2 - Rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico – 6.5 - Sistemi e dispositivi per la regolazione degli impianti termici per uso razionale dell'energia mediante il controllo e la gestione degli edifici (BACS) – del presente RUE.

Per quanto riguarda l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici valgono le norme di cui all'art.8 dell'Atto regionale di indirizzo e coordinamento n. 156/2008.

Per gli edifici con numero di unità immobiliari superiori a 4, nuovi o esistenti, appartenenti alle categorie E1 ed E2, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'art. 3, del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, valgono le prescrizioni in materia di realizzazione di impianti termici centralizzati di cui al Requisito Cogente 6.2 – Rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico – del presente RUE.

Per tutte le categorie di edifici, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, nel caso di nuova installazione e ristrutturazione di impianti termici o sostituzione di generatori di calore, fermo restando quanto prescritto per gli impianti di potenza complessiva maggiore o uguale a 350 kW all'articolo 5, comma 6 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, è prescritto:

- a) in assenza di produzione di acqua calda sanitaria ed in presenza di acqua di alimentazione dell'impianto con durezza temporanea maggiore o uguale 25 gradi francesi:
 - un trattamento chimico di condizionamento per impianti di potenza nominale del focolare complessiva minore o uguale a 100 kW;
 - un trattamento di addolcimento per impianti di potenza nominale del focolare complessiva compresa tra 100 e 350 kW;
- b) nel caso di produzione di acqua calda sanitaria le disposizioni di cui alla lettera a) valgono in presenza di acqua di alimentazione dell'impianto con durezza temporanea maggiore di 15 gradi francesi.

FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

8. Al fine di limitare i consumi di energia primaria non rinnovabile e di contribuire alla limitazione delle emissioni inquinanti e climalteranti, gli interventi dovranno adeguarsi a quanto contenuto nel Requisito Cogente 6.6 - Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (FER) o assimilate – del presente RUE.

Le valutazioni concernenti il dimensionamento ottimale degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, o l'impossibilità tecnica di rispettare le disposizioni di cui sopra, devono essere dettagliatamente illustrate nella relazione tecnica secondo quanto definito in Allegato 2 punto 23 dell'Atto regionale di indirizzo e coordinamento n. 156/2008. In mancanza di tali elementi conoscitivi, la relazione è dichiarata irricevibile.

Le procedure amministrative e regolamentari per gli interventi di incremento dell'efficienza energetica, in particolare per quanto riguarda impianti eolici, impianti solari termici, fotovoltaici e di cogenerazione, sono semplificate, come previsto dall'art. 11 commi 3, 7, 8 del D.Lgs. 30 maggio 2008, n. 115.

ASPETTI PROCEDURALI

9. Prima della comunicazione di inizio lavori o contestualmente alla stessa, il committente deve depositare in Comune, in allegato al progetto, una idonea documentazione atta a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle norme vigenti. Qualora debba essere installato l'impianto termico o debbono essere modificate le sue caratteristiche, prima dell'inizio dei lavori relativi deve, inoltre, essere prodotto il progetto dell'impianto termico, corredato da una relazione tecnica, fatta eccezione per i casi espressamente esentati dalle norme vigenti.

10. A corredo del progetto degli interventi di cui ai punti 4.1 e 4.2 dell'Atto regionale di indirizzo e coordinamento n. 156/2008, il tecnico abilitato predispone una relazione tecnica ai sensi dell'articolo 28, comma 1, della L 10/1991, secondo lo schema riportato nell'Allegato 4 dell'Atto regionale di indirizzo e coordinamento n. 156/2008, così come modificato dalla DAL 1362/2010.

11. Il progettista dovrà inserire i calcoli e le verifiche previste dal presente all'allegato 2 dell'Atto regionale di indirizzo e coordinamento n. 156/2008 (così come modificato dalla DAL 1362/2010), nella relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici, che, ai sensi dell'art.28, comma 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso l'amministrazione comunale competente secondo le disposizioni vigenti in materia di titoli abilitativi. Schemi e modalità di riferimento per la compilazione delle relazioni tecniche sono riportati nell'allegato 4 dell'Atto regionale di indirizzo e coordinamento n. 156/2008 (così come modificato dalla DAL 1362/2010). Per i soggetti sottoposti all'obbligo di cui all'art.19 della L 9 gennaio 1991, n. 10, tale relazione progettuale dovrà essere obbligatoriamente integrata attraverso attestazione di verifica sulla applicazione delle norme predette redatta dal responsabile per la conservazione e uso razionale dell'energia nominato da detti soggetti.

12. Per quanto attiene ai casi per i quali è previsto l'attestato di certificazione energetica degli edifici si rimanda a quanto previsto dall'art. 5 dell'Atto regionale di indirizzo e coordinamento n. 156/2008 (così come modificato dalla DAL 1362/2010). La procedura di certificazione energetica dovrà essere conforme a quanto previsto nell'allegato 6 all'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" (Appr. Ass. Leg. Emilia Romagna 4 marzo 2008 n. 156, così come modificato dalla DAL 1362/2010).

13. Nelle nuove costruzioni e negli edifici esistenti, è consentito prevedere lo realizzazione di impianti che sfruttano energia geotermica, con le limitazioni di cui ai precedente art. 69 comma 10.

Art. 93 - Prescrizioni per il risparmio idrico

1. Il PSC definisce come prioritario l'obiettivo del contenimento dei consumi idrici sia attraverso la riduzione dei consumi, sia attraverso l'utilizzo delle acque meteoriche. A tal fine è fatto obbligo, per tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, privati o destinati a utenze pubbliche (amministrazioni, scuole, case di cura, impianti sportivi, ecc), l'attivazione di misure volte al risparmio idrico, attenendosi alle seguenti disposizioni:

- obbligo di installazione di contatori per il consumo di acqua potabile individuali per ogni singola unità abitativa, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi. Tale obbligo va applicato a tutti gli edifici di nuova costruzione mentre per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile: il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla previsione, nel progetto, di installazione di contatori individuali;
- obbligo di installazione di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature idrosanitarie (frangigetto, riduttori di flusso, rubinetteria a risparmio, cassette di scarico a flusso differenziato, ecc), secondo quanto previsto dal Requisito Cogente 3.3 – Approvvigionamento e risparmio idrico – del presente RUE;
- obbligo di installazione di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature irrigue nei giardini privati o condominiali (sistemi temporizzati a micropioggia, a goccia, ecc.).

2. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia totale di edifici privati o destinati a utenze pubbliche (amministrazioni, scuole, ospedali, impianti sportivi, ecc.), ad uso residenziale, terziario-direzionale, produttivo e agricolo, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 400 metri quadrati, è fatto obbligo (fatti salvi casi di

impossibilità tecnica adeguatamente documentata) l'installazione di impianto di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, per consentirne l'impiego per usi compatibili e comunque non potabili e la predisposizione di una rete di adduzione e distribuzione idrica delle stesse acque all'esterno dell'edificio. Le acque meteoriche così raccolte dovranno essere utilizzate per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, il lavaggio di piazzali, il lavaggio di auto. La rete di adduzione potrà essere estesa anche all'interno dell'edificio e le acque così raccolte impiegate per l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC, per usi tecnologici domestici (per esempio alimentazione di lavatrici opportunamente predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio sistemi di climatizzazione passiva/attiva). Le coperture dei tetti dovranno essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Per la realizzazione dell'intervento dovranno essere seguiti i criteri indicati nel Requisito Cogente 3.12 – Recupero delle acque meteoriche – del presente RUE.

3. Negli ambiti di nuovo insediamento e nelle ristrutturazioni urbanistiche i Piani Urbanistici Attuativi dovranno prevedere, qualora sia disponibile il servizio, la realizzazione di reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla previsione, nel progetto, del collegamento a reti duali, ove già esistenti.

4. Le attività del settore produttivo industriale che utilizzano la risorsa idrica nel processo produttivo e del settore commerciale, devono osservare le seguenti disposizioni:

- i nuovi insediamenti, quando tecnicamente possibile, dovranno approvvigionarsi, per alimentazione di cicli produttivi e/o circuiti tecnologici e per l'irrigazione di aree verdi aziendali, da acque superficiali e/o da acquedotti industriali; analogamente, per gli insediamenti esistenti alla data di entrata in vigore del presente RUE, laddove si rendano disponibili risorse idriche da fonti alternative alle sotterranee, sono vietati i prelievi anche da pozzi già esistenti;
- dovranno essere utilizzate acque meno pregiate per forme d'uso compatibili con l'attività produttiva, attraverso la realizzazione di apposite reti di distribuzione (in particolare per acque reflue recuperate o di raffreddamento provenienti dal proprio o da altri processi produttivi) e attraverso il recupero di acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate, preventivamente stoccate;
- negli impianti di refrigerazione utilizzati per scopi produttivi è consentito l'uso di acqua prelevata dal sottosuolo come liquido refrigerante, a condizione che vengano installati apparecchi che ne consentano il riciclo totale (valore guida del reintegro di risorsa idrica

ammesso nel ciclo produttivo, pari al 20%); la medesima vale anche per impianti di refrigerazione e condizionamento utilizzati per scopi commerciali;

- dovranno essere previsti sistemi per il contenimento dei consumi idrici inerenti i lavaggi di attrezzature, piazzali, mezzi, ecc. (anche attraverso l'installazione di erogatori a pedale, sistemi a getto di vapore, ecc.) o l'utilizzo di acque meno pregiate o recuperate;
- è fatto obbligo della misurazione dei prelievi dalle falde e dalle acque superficiali, ai sensi dell'art. 95, comma 3, del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., e in riferimento a quanto disposto dagli artt. 6 e 16 del Regolamento regionale n. 41/2001, e di comunicazione annuale dei dati all'Agenzia d'Ambito per i Servizi Pubblici di Modena e alla Regione;
- per i nuovi insediamenti industriali e/o in occasione di modifiche al ciclo produttivo di impianti esistenti che comportino incrementi degli approvvigionamenti idrici, i titolari delle attività, non già soggette a regime di autorizzazione integrata ambientale ai sensi del D.Lgs. 59/2005, devono inoltrare al competente Servizio tecnico regionale, o al soggetto gestore (in caso di allacciamento all'acquedotto pubblico), una relazione sul bilancio idrico, nella quale si evidenzia l'applicazione dei criteri per un corretto e razionale uso delle acque, con riferimento alle migliori tecniche disponibili (BAT);
- le nuove espansioni ad uso produttivo o le ristrutturazioni di quelle esistenti, dovranno, qualora tecnicamente possibile, realizzare reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di acque meno pregiate e/o dell'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici; tali disposizioni rientrano obbligatoriamente nel quadro degli obiettivi prestazionali richiesti per le nuove aree produttive di rilievo sovracomunale, in quanto destinate ad assumere, ai sensi dell'art. A- 14 dello LR 20/2000 e ss.mm.ii., i caratteri propri delle Aree ecologicamente attrezzate.

13. Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni di edifici destinati a utenze pubbliche (amministrazioni, scuole, ospedali, università, impianti sportivi, ecc.), ai fini del contenimento dell'uso della risorsa idrica, è fatto obbligo di installazione dei dispositivi di risparmio idrico riguardanti impianti termoidraulici ed idrosanitari, così come previsto dal Requisito Cogente 3.3 "Approvvigionamento e risparmio idrico".

CAPO 4.F– PRESCRIZIONI IN MATERIA DI INQUINAMENTO ACUSTICO

Art. 94 - Prescrizioni di carattere acustico

1. La documentazione previsionale di impatto e/o clima acustico deve essere redatta ai sensi dell'art.10, comma 1 della L.R. n.15/2001 nei casi previsti dalla DGR 673/2004, ovvero secondo quanto indicato nel Regolamento Acustico di Attuazione della Zonizzazione Acustica Comunale.

2. E' fatto obbligo di redigere il relativo studio acustico, elaborato facendo riferimento a quanto previsto dalla DGR 673/2004, per la verifica del rispetto dei limiti normativi, anche per gli interventi di:

- ampliamenti (al netto di vani tecnici e/o di servizio) superiori al 30% della superficie complessiva del fabbricato per entità di intervento superiori a 150 mq di superficie complessiva;
- ristrutturazione;
- demolizione con ricostruzione.

3. Non sono ammessi ampliamenti e cambi d'uso (superiori al 30% della superficie complessiva del fabbricato per entità di intervento superiori a 150 mq di superficie complessiva) che determinino la vicinanza di funzioni non compatibili (DGR 2053/2001).

4. Non sono ammesse nuove costruzioni ad uso residenziale ad una distanza inferiore a:

- quanto previsto dalla schede di VALSAT per le nuove strade previste dal PSC;
- 50 m dai confini stradali della variante alla S.S. 12 (tangenziale di Mirandola);
- 100 m dall'autostrada Cispadana.

5. Per le destinazioni d'uso degli edifici individuate dal D.P.C.M. 05/12/1997 devono essere rispettati i requisiti acustici passivi, secondo quanto indicato nei Requisiti Cogenti della famiglia 5.0 - Protezione dal rumore – del presente RUE.

6. le attività a carattere temporaneo quali cantieri edili, stradali ed assimilabili e le manifestazioni temporanee a carattere rumoroso, così come definite dalla DGR 673/2004, nel rispetto dei limiti di orario e di rumore previsti dalla DGR 45/2001, necessitano di autorizzazione da richiedere allo sportello unico secondo quanto indicato dalla normativa sopra richiamata e quanto previsto dagli artt. 4.2, 4.3, 4.5 e 4.6 del Regolamento Acustico di Attuazione della Zonizzazione Acustica Comunale.

7. Le attività agricole e di giardinaggio devono essere condotte nel rispetto dei limiti di orario e di rumore previsti dalla DGR 45/2001 e dall'art. 4.4 del Regolamento Acustico di Attuazione della Zonizzazione Acustica Comunale.

CAPO 4.G – REQUISITI COGENTI E VOLONTARI

Art. 95 - Requisiti e famiglie di requisiti

1. Gli organismi edilizi debbono rispondere a requisiti tecnici, esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.

2. I requisiti che soddisfano la medesima proposizione esigenziale sono raggruppati in FAMIGLIE; le proposizioni esigenziali sono quelle indicate dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, a cui si aggiunge l'esigenza di fruibilità di spazi e attrezzature.

3. I REQUISITI sono COGENTI o VOLONTARI: nel presente Regolamento edilizio i contenuti dei requisiti cogenti sono riportati nell'ALLEGATO 2, quelli raccomandati nell'ALLEGATO 3.

4. I Requisiti Cogenti sono 34, raggruppati in sette famiglie, come meglio specificato nell'indice dell'ALLEGATO N.2.

5. I Requisiti Volontari sono 10, raggruppati in quattro famiglie, oltre al Prerequisito "Analisi del Sito", come meglio specificato nell'indice dell'ALLEGATO N.3.

Art. 96 - Contenuti dei requisiti Cogenti

1. L'ALLEGATO 2 è suddiviso in A/1 ed A/2.

2. L'ALLEGATO A/1 indica, per ciascuna famiglia di requisiti, la proposizione esigenziale e, per ciascun requisito di ogni famiglia, precisa:

- le ESIGENZE DA SODDISFARE;
- i CAMPI DI APPLICAZIONE;
- i LIVELLI DI PRESTAZIONE, con le relative unità di misura.

3. L'ALLEGATO A/2 definisce i modi per verificare il requisito IN SEDE PROGETTUALE (per ottenere il titolo abilitativo all'intervento) e A LAVORI ULTIMATI (per ottenere il certificato di conformità edilizia).

4. L'ALLEGATO A/1 indica:

- le ESIGENZE DA SODDISFARE articolano la proposizione esigenziale della famiglia, in quanto ogni requisito soddisfa una specifica esigenza;
- i CAMPI D'APPLICAZIONE sono in genere riferiti ai seguenti raggruppamenti di funzioni:
 - A - funzione abitativa;
 - B - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, 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, 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, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
 - E - funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

In taluni casi il campo d'applicazione del requisito può essere riferito a raggruppamenti diversi delle funzioni di cui al precedente comma.

- i LIVELLI DI PRESTAZIONE comportano la definizione dell'unità di misura o il rimando ad unità di misura definite dalle normative nazionali e sono articolati in:
 - livelli richiesti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi assimilati alle nuove costruzioni, secondo quanto stabilito all'art.98 successivo. Quando la normativa tecnica nazionale o regionale, per alcuni degli interventi assimilati alle nuove costruzioni ai sensi del successivo art. 98, definiscono livelli diversi da quelli delle nuove costruzioni il requisito si attiene esplicitamente ai livelli richiesti dalla normativa nazionale vigente (come è sempre specificato nel testo o nelle note a piè pagina);
 - livelli richiesti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con riferimento in generale a quanto stabilito al successivo art. 98, salvo quanto diversamente specificato in ciascun requisito.

5. Per molti requisiti i livelli di prestazione sono ulteriormente diversificati in rapporto:

- al MODELLO DI SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE riportato nella FIG.1 (spazi per attività principale e secondaria, spazi di circolazione e collegamento, locali e vani tecnici, pertinenze dell'unità immobiliare o dell'organismo edilizio);
- a seconda che si faccia riferimento a spazi, vani o pertinenze chiusi ovvero aperti.

Per taluni requisiti vi può essere un articolazione dei livelli di prestazione in rapporto a singole componenti tecnologiche (pareti, parapetti, infissi, ecc.).

6. L'ALLEGATO A/2 riporta i metodi di verifica (in questa versione, per comodità di consultazione, i metodi di verifica sono stati riportati immediatamente dopo il requisito o la famiglia di requisiti cui si riferiscono). Salvo nel caso in cui i metodi di verifica vadano rispettati integralmente perché stabiliti da una normativa nazionale, il progettista potrà anche assumere metodi di verifica diversi da quelli indicati nell'ALLEGATO A/2: In tal caso dichiarerà in sede progettuale le metodiche seguite e ne assumerà ogni responsabilità, ai fini del rispetto dei livelli stabiliti dal RUE.

7. In dettaglio, IN SEDE PROGETTUALE, per ottenere il titolo abilitativo all'intervento sono possibili i seguenti metodi di verifica:

- verifica progettuale del dimensionamento e delle caratteristiche dell'opera edilizia o degli impianti mediante metodi di calcolo, con specificazione dei dati di progetto e delle ipotesi assunte. Quando per il medesimo requisito sono indicati più metodi di calcolo, il progettista sceglie quello più appropriato in rapporto alle caratteristiche dello spazio progettato, secondo i criteri specificati nell'ALLEGATO A/2;
- progettazione (comprendente calcoli di verifica progettuale) da parte di tecnico abilitato, con eventuale deposito del progetto in sede competente (di volta in volta specificata nelle

note ai requisiti, con riferimento alla vigente normativa nazionale e regionale). La progettazione va presentata al momento dell'avvio del procedimento per ottenere il titolo abilitativo all'intervento, se il requisito non fa esplicito richiamo ad una normativa nazionale che consenta di posticipare la presentazione al momento dell'inizio lavori;

- adozione di soluzioni tecniche conformi a quelle indicate nell'ALLEGATO A/2 (per dimensioni, materiali e modalità esecutive) ovvero adozione di soluzioni tecniche certificate (relative ai materiali o ai componenti dell'opera edilizia) mediante prove di laboratorio eseguite dalle ditte produttrici secondo metodiche riconosciute;
- descrizione dettagliata delle soluzioni morfologiche o tecnologiche o della scelta dei materiali da impiegare nell'esecuzione del progetto e della loro efficacia a conseguire i livelli di prestazione richiesti (accettabile solo se l'ALLEGATO A/2 non indica altri metodi di verifica) ovvero ancora ATTESTAZIONE che i materiali e le soluzioni da adottare in fase esecutiva verranno scelti in conformità alla corrispondente normativa.

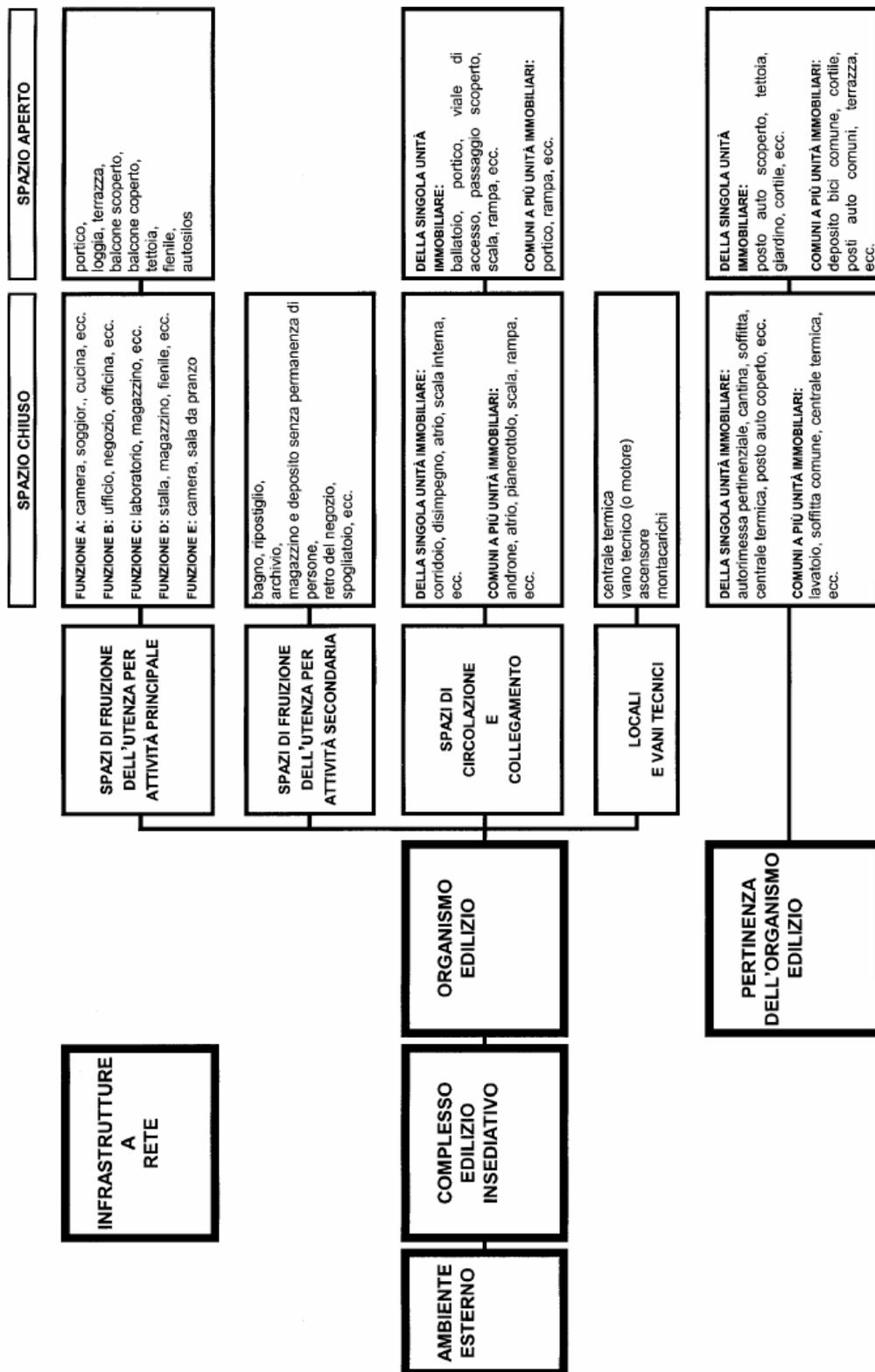
8. A LAVORI ULTIMATI possono essere necessari, in modo complementare o alternativo, secondo il requisito:

- dichiarazione di conformità di quanto realizzato ai dati ed alle ipotesi assunte per le verifiche progettuali con metodi di calcolo; dichiarazione di conformità di quanto realizzato alla progettazione redatta ai sensi di legge ed alla relativa normativa tecnica, (la dichiarazione va in tal caso sottoscritta da professionista abilitato e depositata presso l'autorità competente ai sensi di disposizioni legislative); dichiarazione di conformità alla soluzione tecnica conforme (qualora presente) o alla soluzione tecnica certificata;
- prove in opera eseguite secondo i metodi indicati ovvero secondo quelli della vigente normativa nazionale, comprese le norme UNI. Per alcuni requisiti le verifiche di progetto eseguite secondo i metodi indicati nell'ALLEGATO A/2 liberano dalla necessità delle prove a lavori ultimati, ferma restando la necessità di attestare la conformità dell'opera edilizia realizzata o della soluzione tecnica adottata a quella progettata (vedi quanto meglio specificato nei singoli requisiti);
- eventuale collaudo da parte di professionista abilitato, se imposto dalla normativa nazionale; il collaudo va eseguito secondo le modalità indicate dalla specifica normativa di settore;
- giudizio sintetico di un professionista abilitato (eventualmente incaricato di ottenere il certificato di conformità edilizia) circa l'idoneità dell'opera eseguita, dei materiali impiegati, delle soluzioni tecnologiche adottate; il giudizio può anche essere eventualmente supportato da certificazioni del produttore concernenti i materiali e componenti utilizzati.

9. Le prove in opera eseguite nel caso di controlli pubblici ad opera ultimata, preliminari al rilascio del certificato di conformità edilizia o successivi a campione seguono in genere le modalità specificate nell'ALLEGATO A/2.

10. I requisiti cogenti sono obbligatori per ottenere il titolo abilitativo all'intervento o il certificato di conformità edilizia e sono inderogabili (salvo quanto espressamente stabilito dalla corrispondente normativa nazionale) perché rappresentano esigenze e livelli minimi di prestazione essenziali per garantire in tutto il territorio regionale uguali livelli di sicurezza, benessere e fruibilità agli utenti delle opere edilizie, fermo restando quanto specificato al successivo art. 98.

FIGURA 1 - Scomposizione del sistema ambientale



Art. 97 - Limiti di applicazione dei requisiti

1. Poiché ogni requisito, cogente o volontario, ha un proprio campo di applicazione (sempre individuato dalle funzioni di cui al precedente articolo 96, comma 4 e talvolta individuato anche dal tipo di spazio ed eventualmente dalle componenti tecnologiche), IN SEDE PROGETTUALE il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce nella relazione tecnica di cui all'art.122 del presente RUE e nella modulistica comunale (se presente) quali sono i requisiti cogenti e quelli volontari pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli pertinenti ai singoli spazi (con riferimento al modello di scomposizione dell'organismo edilizio illustrato in figura n.1) o ai singoli componenti dell'organismo edilizio; il tecnico dichiara inoltre la conformità a quanto prescritto negli ALLEGATI A/1 e ALLEGATO 3 del presente RUE per i livelli di prestazione ed i campi di applicazione. Il tecnico indicherà anche se i metodi di verifica del soddisfacimento del requisito adottati in sede progettuale sono conformi a quelli indicati negli ALLEGATI A/2 o ALLEGATO 3; in alternativa il tecnico giustifica l'adozione di metodi di verifica diversi, limitatamente ai requisiti per i quali ciò è consentito. Il tecnico indica anche il programma delle verifiche da svolgere a lavori ultimati ed eventualmente anche in corso d'opera.

2. Nel caso di attività classificata ai sensi dell'art.13, comma 6, L.R. 33/90 e ss.mm.ii., vanno rispettate le ulteriori prescrizioni e i requisiti definiti dalla normativa sulla sicurezza e sulla salute nei luoghi di lavoro per la specifica attività ovvero richiesti in sede di parere preventivo delle strutture sanitarie competenti.

3. Qualora al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento edilizio non sia definita l'attività specifica da svolgere, per il rilascio del titolo abilitativo basta soddisfare i Requisiti Cogenti per la destinazione d'uso prevista nell'area d'intervento dallo strumento urbanistico vigente.

4. A LAVORI ULTIMATI, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il tecnico incaricato di compilare la scheda tecnica descrittiva di cui all'art.9 della L.R.33/90 e ss.mm.ii.:

- allega le dichiarazioni di conformità di cui al precedente art.96, comma 8 e gli eventuali collaudi ai sensi di legge;
- indica le eventuali prove in opera eseguite secondo il programma stabilito nella relazione tecnica di cui all'art.122 ed i livelli di prestazione accertati per l'opera realizzata, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
- allega gli eventuali giudizi sintetici.

5. Nel caso di cui al precedente comma 3, la scheda tecnica di cui all'art.9 della L.R.33/90 ed il certificato di conformità edilizia di cui all'art.10 della medesima legge attestano la rispondenza

dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e delle sole prestazioni corrispondenti ai requisiti cogenti sopraddecati. Se la successiva definizione dell'attività specifica rende necessarie opere edilizie aggiuntive per il rispetto di ulteriori requisiti cogenti in relazione alla specifica attività svolta, può occorrere un ulteriore titolo abilitativo all'intervento edilizio.

6. Se esiste l'apposita modulistica comunale la scheda tecnica é redatta utilizzandola.

Art. 98 - Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero

1. I Requisiti Cogenti del presente RUE vanno rispettati, limitatamente ai campi di applicazione, nei seguenti casi:

- nuova costruzione, compresi gli ampliamenti;
- ristrutturazione urbanistica;
- ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale;
- cambio i destinazione d'uso;
- cambio di attività classificata, senza cambio di destinazione d'uso. La classificazione dell'attività è quella definita ai sensi dell'art.13 della L.R. 33/90 e ss.mm.ii.

2. Per i medesimi interventi il progettista definisce nella relazione tecnica di cui all'art. 122 del presente RUE i livelli che saranno raggiunti per ciascun requisito, in relazione alla destinazione d'uso, ai singoli spazi dell'organismo edilizio ed eventualmente ai singoli componenti interessati, come già specificato all'art. 97.

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il professionista incaricato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo) specifica quali Requisiti, fra quelli definiti Cogenti e quelli Volontari dal presente RUE, vanno presi in considerazione in quanto strettamente correlati alle parti dell'organismo edilizio o delle relative pertinenze sulle quali interviene.

4. L'elenco dei requisiti resta valido nelle successive fasi di esecuzione del progetto edilizio.

Art. 99 - Requisiti definiti da norme di settore

1. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo è necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), di autorizzazione all'inizi o lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative da parte del progettista o da parte di enti, certificato di collaudo da parte di tecnico abilitato o da parte di enti), in nota al requisito sono richiamate le prescrizioni di legge.

2. Salvo nei casi in cui il progetto, l'autorizzazione all'inizio lavori, la certificazione o il collaudo non siano stati depositati presso il Comune ovvero siano stati direttamente richiesti dal Comune alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà al comune gli estremi degli atti di deposito o autorizzazione all'inizio lavori ed allegnerà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia (scheda tecnica descrittiva), le certificazioni di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.

3. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge (qualora superi i limiti delle tolleranze esecutive previste dalla legislazione vigente) comporta da parte del dirigente competente, (oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi) anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa.

Art. 100 - Incentivi per l'applicazione dei Requisiti Volontari

1. Allo scopo di incentivare la qualità degli edifici, le costruzioni bioclimatiche ed ecologiche, nonché l'impiego di tecnologie alternative non inquinanti, nel presente RUE sono stati individuati una serie di Requisiti Volontari, il cui soddisfacimento comporta un premio di cubatura.

2. Condizione necessaria per poter accedere agli incentivi relativi alle nuove costruzioni bioclimatiche ed ecologiche o con tecnologia alternativa è l'acquisizione, in sede preliminare alla progettazione, dei dati sugli "agenti fisici caratteristici del sito" in cui si interviene, indicati nelle linee guida per la redazione del documento corrispondente all'Analisi del Sito (clima igrotermico e precipitazioni, disponibilità di fonti energetiche rinnovabili, disponibilità di luce naturale, clima acustico, radiazioni ionizzanti e non ionizzanti, limitatamente ai campi elettromagnetici). Non sono pertanto incentivabili i Requisiti volontari in assenza dell'Analisi del Sito riferita almeno ai corrispondenti agenti caratteristici. Tale deroga è concessa solo ed esclusivamente per l'applicazione del Requisito Volontario 1.1 – Riverberazione sonora – del presente RUE e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

3. In relazione ai Requisiti Volontari identificati nell'allegato 3 del presente RUE sono assegnati dei punteggi ad ognuno di essi, che concorrono alla definizione dell'entità dell'incentivo erogabile. I pesi da assegnare ad ogni R.V. sono indicati nella successiva tabella alla colonna Punti. Poiché fare edilizia bioclimatica ed ecosostenibile significa soddisfare un sistema di requisiti atti a contenere i consumi energetici, a ridurre il consumo di acqua e di altre risorse naturali, a favorire l'impiego di materiali compatibili con il sistema ambientale e non nocivi alla salute dell'uomo, viene incentivata la soddisfazione organica di questi requisiti con un premio di sinergia. Pertanto, l'applicazione integrale dei Requisiti Volontari facenti parte di un'intera

Famiglia di Requisiti, comporta il raggiungimento di un punteggio superiore alla somma dei contributi forniti da ogni singolo Requisito Volontario della relativa famiglia, identificato in tabella come premio di sinergia.

Il totale del punteggio ottenuto attraverso l'applicazione di un certo numero di R.V. è proporzionale all'ottenimento dell'incentivo comunale previsto. Il raggiungimento del punteggio 100 consentirà l'ottenimento dell'incentivo nella sua interezza.

REQUISITO	Punti
1.0 Riverberazione sonora	3
2.1 Orientamento dell'edificio e uso dell'apporto energetico da soleggiamento	10
2.2 Impiego di energie rinnovabili per il riscaldamento dell'acqua e la climatizzazione dell'edificio	15
2.3 Uso dell'apporto energetico solare per la produzione di energia elettrica	13
2.4 Incremento dell'efficienza energetica degli edifici	15
Totale con un premio di sinergia se vengono soddisfatti almeno 3 dei requisiti della famiglia 2 Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche	52
3.1 Riduzione del consumo di acqua potabile	7
3.2 Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture	9
Totale con un premio di sinergia se vengono soddisfatti in blocco tutti i requisiti della famiglia 3 Uso razionale delle risorse idriche	20
4.1 Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture	8
4.2 Riciclabilità dei materiali da costruzione	7
4.3 Controllo dell'esposizione ai campi elettromagnetici	6
Totale con un premio di sinergia se vengono soddisfatti in blocco tutti i requisiti della famiglia 4 Controllo delle caratteristiche nocive dei componenti edilizi	25

4. Per ogni punto acquisito a seguito dell'applicazione dei Requisiti Volontari è previsto un incremento di superficie utile pari allo 0,1% della superficie autorizzata.

5. Per potere accedere al premio di cubatura con le modalità definite ai commi 2, 3 e 4 è necessario stipulare e consegnare allo sportello unico, unitamente alla relazione tecnica, una Fidejussione di importo pari al doppio dell'aumento di valore di mercato dell'immobile.

TITOLO 5 – COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI

Le norme procedurali contenute nel presente titolo 5 si intendono automaticamente aggiornate a quanto obbligatoriamente previsto in normative nazionali e regionali intervenute dopo la data adozione del presente RUE (16/04/2009) (a puro titolo esemplificativo L.73/2010 e L. 106/2011).

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale provvederà entro il 31/12 di ciascun anno successivo alla definitiva approvazione del presente RUE ad approvare con determina il testo aggiornato del presente titolo 5 ,senza che ciò costituisca variante al RUE .

Analogamente il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale provvederà all'approvazione della MODULISTICA necessaria per il rilascio dei titoli abilitativi necessari per l'attuazione degli interventi .

CAPO 5.A – PIANI ATTUATIVI, OPERE PUBBLICHE E PIANI DI SETTORE

Art. 101 - Opere pubbliche di competenza comunale

1 Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale senza obbligo di rilascio di permesso di costruire, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 31/2002 .

2 Gli elaborati progettuali devono essere predisposti secondo i dettati e le prescrizioni di cui al D.L. 163/2006 e successive modificazioni e al relativo regolamento di attuazione.

3 Il progettista assevera la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici.

4 E' fatta salva l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi del Dlgs 42/2004.

Art. 102 - Progetti e programmi per settori specifici

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, il Consiglio Comunale può adottare appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici, ad esempio:

- a) piano per la tutela delle zone di pianura;
- b) piano per l'arredo urbano ed il colore;
- c) piano per la viabilità ed il traffico;
- d) progetti di valorizzazione commerciale;
- e) piano per la circolazione dei portatori di handicap.

2. Nei casi di cui al primo comma, le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati, dovranno risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici, anche alle prescrizioni relative.

Art. 103 - Documenti costitutivi dei piani urbanistici attuativi (PUA)

1 I Piani Urbanistici Attuativi devono contenere:

- a) il titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi;
- b) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
- c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- d) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno ai sensi della Circolare Regionale n. 1288/1983 e ss.mm.ii.;
- e) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
- f) la documentazione, inerente il rilievo del verde, prevista dal precedente art.69;
- g) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
- h) planimetria di progetto in scala 1:500 oppure 1:1.000, indicante: numerazione delle unità di intervento, reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POC, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi di parcheggio pubblici; posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati; posizionamento dei contenitori per la raccolta dei rifiuti;
- i) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;
- j) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; relative previsioni di spesa di massima; gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto;
- k) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
- l) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del PUA siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;
- m) relazione illustrativa, contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con gli indici del POC.;

- n) computo metrico-estimativo delle opere necessarie per la realizzazione delle dotazioni territoriali previste dal Piano;
- o) dichiarazione del responsabile del servizio attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno: all'interno di zone dichiarate beni paesaggistici e ambientali ai sensi del D. Lgs. 42/2004; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico-forestale; all'interno delle zone di interesse storico-artistico IS, o in area d'interesse ambientale; in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
- p) tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione e destinazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili;
- q) per gli interventi di nuova urbanizzazione, ivi compresi quelli di ristrutturazione urbanistica, di Su totale superiore a 1000 mq, la valutazione di quanto previsto all'art.5, 4° comma, lettera a), della L.R. 26/2004 in materia energetica;
- r) schema di convenzione.

2. Ai fini del monitoraggio dell'attuazione del PSC (art.3 L.R.20/2000) la documentazione di cui al comma 1 deve contenere la versione informatizzata (formato dwg o dxf) e georeferenziata della planimetria generale, su base informatizzata fornita dal Comune.

3. Alla richiesta devono inoltre essere allegati gli ulteriori elaborati tecnici eventualmente richiesti ai sensi delle Norme del PSC o del POC; ad esempio: verifica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento dei reflui della zona interessata rispetto ai nuovi carichi previsti, ecc.

4. Lo schema di convenzione di cui al comma 1 lettera r) deve contenere:

- i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 1 punto n), le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
- il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;

- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano;
- nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
- gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessari, per una corretta attuazione degli interventi previsti;
- l'obbligo di fornire, a fine attuazione, idonea planimetria informatizzata (formato dwg o dxf) su supporto fornito dal comune, della reale situazione realizzata.

5 Alla proposta di PUA dovranno inoltre essere allegati a cura dei richiedenti, se necessari, i seguenti pareri o autorizzazioni da Enti diversi:

- Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.
- Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
- Autorizzazione del Ministero della Difesa (Direzione Generale dei Lavori e del Demanio) alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù.
- Approvazione degli schemi degli impianti di cui al punto j) del comma 1 da parte delle aziende fornitrici dei servizi.
- Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

6 Tutti gli elaborati tecnici di cui al comma 1 devono essere presentati in cinque copie.

Art. 104 - Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata

1. Condizione preliminare per l'approvazione di un PUA, qualora sia di iniziativa privata, è che gli interventi in esso previsti siano compresi fra quelli da attuare o di cui avviare l'attuazione nel POC vigente.

2. Ai sensi dell'art.35 c.4 della L.R.20/2000, la proposta di PUA che apporti variante al POC deve contenere, oltre a quanto indicato ai commi successivi, la documentazione idonea ad illustrare i contenuti cartografici e/o normativi che costituiscano variante.

3. Verificate le condizioni di cui ai commi precedenti l'avente o gli aventi titolo inoltrano al Sindaco apposita domanda di approvazione della proposta di Piano, contenente: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente o dei richiedenti, dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire, ricevuta del versamento dei diritti di segreteria e spese postali, generalità del tecnico abilitato responsabile del Piano.

4. A seguito della presentazione della domanda, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.

5. Il responsabile del procedimento verifica;

- a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
- b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
- c) che la proposta di Piano sia conforme al RUE e al POC vigente ovvero comporti varianti a quest'ultimo, comunque nei limiti del rispetto del PSC;
- d) se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive di cui al comma 5 dell'art. 103.

6. Gli Uffici comunali valutano inoltre, dal punto di vista degli interessi della collettività, rappresentati dall'Amministrazione Comunale:

- a) che le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si integrino con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono;
- b) che proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze, e di buona manutenibilità;
- c) che le proposte progettuali riguardo alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso siano soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto.

7. Il responsabile del procedimento:

- a) svolge le verifiche di cui al comma 5;
- b) provvede a richiedere i pareri preventivi e le autorizzazioni necessarie da parte di ARPA, AUSL e di altri Enti nel caso non siano state già prodotte;
- c) svolge, con il concorso dei diversi uffici del Comune, anche eventualmente indicando una conferenza di servizi interna, le valutazioni di cui al comma 5.

8. Entro il termine di 15 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche di cui al comma 5. In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda.

9. La domanda che non contenga la documentazione prescritta è inammissibile. Decorsi inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio.

3. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni di cui al comma 5, provvede:

- a depositare il Piano presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge;
- oppure ad esprimere parere negativo, a stilare apposito verbale dei rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.

11 In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi da 3 a 9 viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.

Art. 105 - Procedura di valutazione per i PUA di iniziativa pubblica

1. La proposta di Piano, prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale, viene comunque sottoposta alle valutazioni di cui al comma 5 del precedente articolo da parte degli Uffici comunali competenti.

2. Acquisiti i pareri e le autorizzazioni prescritte ed effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti, la proposta di Piano è adottata dal Consiglio Comunale. Il Piano adottato è quindi depositato presso i preposti Uffici del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge.

Art. 106 - Approvazione e validità dei PUA

1. I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica adottati e le proposte di Piano di iniziativa privata sono depositati presso i preposti Uffici del Comune per la durata di giorni 30 consecutivi.

Per i PUA di iniziativa pubblica il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e pubblicato sulla stampa locale. Dei PUA di iniziativa privata viene data adeguata diffusione mediante i mezzi di informazione del comune.

2. Chiunque può prendere visione del Piano in tutti i suoi elementi e presentare osservazioni entro il termine di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.

3. I proprietari di immobili interessati dal Piano possono presentare opposizione entro il termine perentorio di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.

4. I PUA che comportino varianti al POC sono inviati, contemporaneamente al deposito, alla Provincia ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000. Entro sessanta giorni dal ricevimento la Provincia può formulare osservazioni relativamente a previsioni che contrastino con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore. Trascorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva. Il comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il PUA alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

5. Decorso il termine di cui al comma 2, e fatti salvi i termini di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000 per i casi di cui al comma precedente, la Giunta Comunale, secondo quanto previsto dalla L. 106/2011 art. 5, comma 13 punto b), decide sulle osservazioni e opposizioni pervenute ed approva il Piano, introducendovi, ove occorra, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni o opposizioni.

5 bis . Ai sensi del comma 8 dell'art. 5 della L. 106/2011, lo strumento attuativo di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità, qualora non comporti variante agli stessi, e lo strumento sovraordinato, in sede di valutazione ambientale strategica, definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando limiti e condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste .

6. Sono fatte salve le diverse norme procedurali di approvazione stabilite da leggi nazionali o regionali con riguardo a specifici tipi di Piani Urbanistici Attuativi.

7. Nella medesima delibera di approvazione è indicato il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 10 anni. Per i Piani di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni. Per i Piani attuativi per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine è pari a 10 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione. Scaduto il termine di validità, il Piano e la relativa convenzione sono decaduti; per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo PUA conforme alle norme a quel momento vigenti.

7 bis . Ai sensi del comma 8 bis dell'art. 5 della L. 106/2011, qualora decorsi 2 anni dal termine per l'esecuzione del Piano Particolareggiato, non siano state completate le opere di

urbanizzazione previste, il comune può accogliere le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti da parte dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, conformi al Piano Particolareggiato vigente .

8. Per i PUA di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.

9. Qualora, scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il soggetto attuatore perde il diritto alla restituzione della cauzione, che viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere alla ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al soggetto inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni.

10. Durante l'attuazione del Piano, il responsabile del Settore, dopo il favorevole collaudo di opere di urbanizzazione per un valore pari ad almeno il 60 % del totale previsto in convenzione, autorizza lo svincolo del 50% della cauzione. Al favorevole collaudo del totale delle opere previste, il responsabile del Settore autorizza lo svincolo del restante 50% della cauzione.

Art. 107 - Varianti ai PUA

1. Le eventuali varianti a PUA approvati seguono lo stesso iter di approvazione degli strumenti originari.

2. Le varianti non sostanziali (e comunque nel rispetto delle norme degli strumenti urbanistici generali PSC – RUE – POC) che:

- non incidano sulla quantità edificatoria prevista;
- non modifichino sostanzialmente l'assetto generale del Piano approvato;
- non modifichino la quantità di dotazioni territoriali prevista;
- non prevedano l'insediamento di attività a più intenso impatto ambientale;
- non prevedano modifiche sostanziali ai parametri edilizi (altezze max, distanze, densità fondiaria, ecc.) ed alla distribuzione dei volumi;
- non prevedano in genere variazioni comportanti la modifica di diritti reali degli aventi causa diretta o indiretta;
- non prevedano modifiche alla convenzione;

potranno essere approvate, dopo le verifiche d'ufficio previste all'art. 105 con semplice delibera di Giunta Comunale, senza la pubblicazione di cui al precedente articolo.

Art. 108 - Progetto Unitario Convenzionato

1. Nei casi individuati dal PSC e dal POC può essere richiesta la presentazione di un progetto unitario esteso all'intera parte di territorio perimetrata, al fine di garantire, attraverso apposita convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, il coordinamento delle azioni e la possibilità di subordinare l'attuazione dell'intervento al verificarsi delle condizioni previste dal PSC o dal POC stessi (cessione di aree, realizzazione di opere, ecc.)
2. Per l'Intervento unitario sono richiesti gli stessi elaborati richiesti per il PUA.
3. Il PUC si attua attraverso intervento edilizio diretto.

Art. 109 - Elementi costitutivi dei Piani di Sviluppo Aziendale (PSA)

1. I Piani di Sviluppo Aziendale devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire:
 - a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
 - b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con relativi indirizzi produttivi, riparto colturale ed infrastrutturale di servizio;
 - c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
 - d) consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
 - e) relazione dettagliata sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e quindi della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate, e con l'indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere per cui si chiede la concessione;
 - f) programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede/si presenta il relativo titolo abilitativo edilizio;
 - g) descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda;
 - h) obiettivo di reddito previsto in relazione alla manodopera presente in azienda alla fine del piano;
 - i) orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;
 - l) condizioni di commercializzazione previste;
 - m) programma di investimenti e piano dei finanziamenti;
 - n) elementi di prova di reale disponibilità, nei tempi utili, delle terre che si intendono acquisire o con le quali si vuole ampliare la superficie aziendale;

- o) schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi: l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PIA; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni; le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso; l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste nella convenzione; le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate.

2. Gli elementi di cui alle lettere e), g), i), m), dovranno essere esposti sulla base del modulo di domanda di Adesione al “Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna – Misura 1a – Investimenti nelle aziende agricole” ai sensi del Reg C.E. 1257/1999.

CAPO 5.B – DISPOSIZIONI GENERALI – ORGANI E PROCEDIMENTI

Art. 110 - Fasi del processo edilizio

1. Ai fini del presente RUE il processo edilizio, che può trovare applicazione tramite intervento edilizio diretto o piano urbanistico attuativo, si compone di:

- progettazione, presentazione e acquisizione del titolo abilitativo;
- esecuzione dell'opera, comprensiva di eventuali varianti al progetto approvato;
- controlli sull'attività edilizia in corso;
- conformità edilizia e agibilità.

2. COMPETENZE.

Vengono di seguito elencate le competenze dei principali soggetti coinvolti nel processo edilizio, relativamente agli interventi privati, di carattere amministrativo, nei rapporti con il Comune (elenco non esaustivo) e da intendersi integrato con quanto previsto dalla normativa vigente:

1 - Competenze della committenza

- a) presentazione della DIA (Denuncia inizio attività), ed eventuali varianti
- b) presentazione richiesta di permesso di costruire, ed eventuali varianti
- c) comunicazione data inizio lavori
- d) comunicazione data ultimazione lavori
- e) presentazione del DURC (Documento unico di regolarità contributiva)
- f) pagamento oneri e diritti comunali
- g) ritiro del permesso di costruire e/o della copia vistata della DIA
- h) presentazione eventuali richieste di proroga
- i) presentazione richiesta di valutazione preventiva

- l) acquisizione di eventuali pareri di soggetti esterni al comune nei modi previsti dalle norme
 - m) presentazione relazione di cui alla L. 10/91 (isolamento termico)
 - n) presentazione delle documentazione relativa alla esecuzione degli impianti (L. 46/90)
 - o) nomina collaudatori
 - p) presentazione richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità
- 2 - Competenze del professionista (progettista, dirett.lavori,collaudatore,ecc)
- a) sottoscrizione degli elaborati progettuali
 - b) asseverazione di cui all'art.10 1° comma L.R. 31 /2002
 - c) asseverazione di cui all'art. 13 2° comma L.R.31 /2002
 - e) sottoscrizione delle relazioni di collaudo
 - f) sottoscrizione della scheda tecnica descrittiva
- 3 - Competenze dell'esecutore (in caso di lavori in economia a carico della committenza)
- a) presentazione relazione di calcolo per il cemento armato e le strutture metalliche (L.1086/1971), e documentazione conseguente
- 4 - Competenze del Comune
- a) informazioni, pubblicazione atti e divulgazione
 - b) accesso agli atti e documenti
 - c) fornitura modulistica in forma cartacea ed informatica
 - d) ricezione atti e documenti
 - e) istruttorie nei limiti e competenze di legge
 - f) acquisizione pareri competenti a soggetti esterni al comune ove previsto dalle procedure
 - g) controllo sui diritti e contributi spettanti al Comune
 - h) rilascio atti e documenti
 - i) controlli del processo edilizio in corso d'opera e finali
 - l) emanazione sanzioni di competenza
 - m) ogni altra funzione prevista dalle leggi vigenti

PROCEDURE E ADEMPIMENTI

Art. 111 - Sportello unico per l'edilizia (SUE)

1. La responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio è affidata allo Sportello Unico per l'edilizia (denominato di seguito SUE) e allo Sportello unico per le attività produttive (disciplinato dal DPR 447/98 e ss.mm.ii., di seguito denominato SUI). Ai sensi del c.3

dell'art.2 della L.R.n.31/2002 i compiti e le funzioni dei due sportelli possono essere svolti da un'unica struttura, e sono definiti dalla Giunta Comunale.

2. Nell'ambito della funzione di informazione svolta dal Comune, l'attività informativa relativa al processo edilizio comprende di norma servizi anche in via telematica per semplificare i rapporti tra l'Amministrazione comunale e l'utenza, con particolare riferimento alle categorie professionali, ai proprietari di immobili, a coloro i quali hanno titolo a richiedere provvedimenti in materia edilizia e urbanistica, nonché ad altri soggetti comunque interessati all'attività edilizia.

3. Ferma restando la competenza della Giunta Comunale per la definizione delle competenze, i servizi di cui al comma precedente sono forniti dallo Sportello Unico per l'edilizia (SUE), e dallo Sportello Unico per le imprese (SUI) con competenze tecnico amministrative.

4. Le richieste di atti abilitativi, del certificato di conformità edilizia ed agibilità, della scheda tecnica descrittiva e delle denunce di inizio attività, ad esclusione di quelle legate alle attività produttive, vengono presentate al SUE che gestisce i relativi procedimenti e l'acquisizione dei pareri tecnici e degli altri atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di enti esterni, per quanto previsto al Titolo 2 della L.R. n.31/2002.

5. Le richieste riguardanti le attività produttive, ai sensi del DPR 447/98, modificato e integrato dal DPR 440/00, sono presentate allo SUI che gestisce anche gli aspetti edilizi del procedimento. Lo SUI acquisisce tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati.

6. Il SUE provvede al rilascio dei titoli abilitativi di cui sopra, del certificato di conformità edilizia ed agibilità e delle altre certificazioni in materia edilizia, e ad esercitare la vigilanza sull'attività edilizia, assumendo i provvedimenti sanzionatori previsti dalla vigente legislazione statale e regionale in materia.

Art. 112 - Attività edilizia libera

1. I casi di Attività Edilizia Libera, da realizzare senza titolo abilitativo, cioè senza DIA/SCIA, né permesso di costruire, sono quelli previsti all'art. 6 del DPR 380/2001, come modificato dalla L. 73/2010, con le modalità in esso previste.

2 L'attività edilizia non soggetta a titolo abilitativo deve avvenire in ogni caso nel rispetto delle normative di Settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

3 Non costituiscono trasformazione urbanistica o edilizia del territorio, e non sono quindi soggette a titolo abilitativo le opere provvisorie di cantiere, e quelle al servizio dei lavoratori a ciò impegnati; tali opere possono permanere esclusivamente per la durata del cantiere stesso.

4 Non sono, parimenti, soggette ad alcun titolo abilitativo le seguenti opere:

opere oggetto di ordinanza sindacale contingibile e urgente;

opere oggetto di ordinanza dirigenziale di ripristino di interventi abusivi;

eliminazione di opere abusive;

- a) opere di carattere temporaneo realizzate su suolo pubblico ed oggetto di concessione dello stesso

Art. 113 - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate

SOPPRESSO

Art. 114 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (di seguito denominata C.Q.) è l'organo consultivo del Comune al quale spetta l'emanazione di pareri obbligatori e non vincolanti, nelle materie definite dal presente RUE:

- dell'edilizia e delle infrastrutture;
- dell'urbanistica e del paesaggio;
- della tutela, restauro e valorizzazione del patrimonio edilizio di interesse storico-culturale;
- della tutela dell'ambiente e della difesa del suolo.

2. La Commissione esprime parere nei seguenti casi:

- rilascio di autorizzazioni paesaggistiche previste del D.Lgs.n.42/2004, nonché nei casi di applicazione dell'indennità risarcitoria di cui all'art. 167 dello stesso D.Lgs. 42/2004, secondo i criteri già determinati dal comune.
- interventi che riguardano immobili soggetti a tutela ai sensi della parte seconda, Titolo I del D.Lgs.42/2004;
- interventi edilizi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico e ristrutturazione edilizia, quando riguardino, in base alla classificazione del PSC: edifici e/o immobili di valore storico testimoniale, culturale ed artistico; costituenti insediamenti storici classificati IS; edifici e/o immobili situati nel territorio rurale.
- interventi di ristrutturazione urbanistica, in ogni caso;
- interventi di recupero e risanamento di aree libere, in ogni caso;
- strumenti di pianificazione attuativa (PUA) e relative varianti;
- progetti di opere pubbliche, di competenza comunale o sovracomunale, ai fini dell'espressione delle determinazioni comunali in merito alla loro approvazione (art.7 L.R. 31/2002);
- i progetti, nei sub-ambiti con sigla ARX ai sensi del precedente art.14.

3. I pareri della Commissione sono espressi in ordine agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto del paesaggio urbano e rurale e dell'ambiente (fisico e storico-culturale).
4. Il Responsabile del procedimento ha facoltà di sottoporre al parere della Commissione, eventualmente anche su proposta del richiedente l'intervento, altri tipi di opere che riguardino immobili vincolati o tutelati, o comportino comunque valutazioni di ordine urbanistico, architettonico o paesistico ambientale.
5. Tenendo conto dei contenuti e delle norme del PSC, del RUE e del POC vigenti, la Commissione redige un documento guida sui criteri di riferimento per l'emanazione dei propri pareri, ed eventualmente un documento di indirizzi per la qualificazione della progettazione architettonica in particolare nelle relazioni con il contesto urbano e con il paesaggio.
6. Le determinazioni conclusive del Responsabile preposto allo sportello unico per l'edilizia che non risultano, anche in parte, conformi al parere della Commissione, sono trasmesse al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine di 30 giorni, del potere di riesame.
7. Al termine del proprio mandato, la C.Q. redige un rapporto consuntivo sulla propria attività, che viene trasmesso alla Giunta, perché possa servire anche ad eventuali aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni utili all'ulteriore definizione del documento guida.
8. La C.Q. quale unico organismo del Comune preposto alla materia riguardante la qualità architettonica ed edilizia attuabile nel territorio comunale, per le competenze attribuitele, costituisce elemento di riferimento ed indirizzo per la progettazione di opere pubbliche e private.

COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE

9. La Commissione è nominata dalla Giunta Comunale, ed è composta:
 - dal Responsabile del SUE, o suo delegato, in qualità di Presidente;
 - da quattro componenti, scelti in base al curriculum scientifico e professionale, tra esperti di provata competenza e specializzazione in materia di urbanistica e infrastrutture, progettazione architettonica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura, restauro.
- E' possibile integrare i componenti con altri due membri, scelti tra i responsabili di servizi territoriali degli Enti pubblici.(a cui non sia demandata per legge l'espressione di parere di merito).
10. La Giunta comunale stabilisce le modalità di acquisizione e di selezione dei curricula dei candidati a componente, secondo criteri di pubblicità e trasparenza.

11. La C.Q. dura in carica cinque anni. I suoi componenti possono essere riconfermati consecutivamente una sola volta. E' fatto salvo quanto stabilito dall'art.3 della L.444/1994 modificata ed integrata, in materia di disciplina della proroga degli organi amministrativi.

12 La Commissione per la Qualità, attualmente in carica, terminerà il proprio mandato alla scadenza fissata nel provvedimento di nomina.

13 Segretario verbalizzante della C.Q., senza diritto di voto, è un Istruttore Tecnico dello SUE, designato dal Presidente. L'istruttore tecnico che ha curato l'istruttoria tecnica e formale dei progetti o atti da valutare può essere presente ai lavori della C.Q.

FUNZIONAMENTO E PUBBLICITÀ DEGLI ATTI DELLA COMMISSIONE

14. La C.Q. si riunisce su convocazione del Presidente. L'ordine del giorno ed i relativi documenti necessari per la consultazione vengono resi disponibili due giorni prima di ciascuna riunione.

15. Le adunanze sono valide se intervengono almeno due componenti oltre il Presidente.

16. La C.Q. esprime sui progetti, esaminati secondo l'ordine del giorno:

- a) parere favorevole, motivato, se necessario;
- b) parere favorevole con prescrizioni non sostanziali, motivato;
- c) parere contrario, motivato.

17. E' valido il parere approvato a maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità, il voto del Presidente determina la valutazione.

18. La C.Q. è chiamata ad esprimersi sui progetti di cui al comma 2 del presente articolo, indipendentemente dal titolo abilitativo necessario alla realizzazione dell'intervento (permesso di costruire o DIA), secondo l'iter e nei termini previsti dagli artt. 10 e 13 della L.R.n.31/02 e ss.mm.ii. I componenti della C.Q. non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto sul progetto costituisce per i componenti la C.Q. motivo di incompatibilità ad eseguire progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione dei lavori o l'esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da componente ad opera della Giunta comunale e la segnalazione all'Ordine/Collegio di appartenenza dell'iscritto. E' altresì motivo di incompatibilità la parentela ascendente o discendente, diretta o indiretta sino al quarto grado, con chi ha richiesto il permesso di costruire e/o ha presentato la denuncia di inizio attività o la valutazione preventiva ovvero con il progettista dell'intervento.

19. Delle adunanze della C.Q. viene redatto un apposito verbale firmato dal presidente, dal Segretario, e da almeno due componenti eletti. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto al dicitura "ESAMINATO NELLA RIUNIONE DEL **** DALLA C.Q." completata dalla

data e dalla vidimazione del Presidente, dal Segretario della Commissione, e da almeno due componenti eletti.

20. I verbali e i pareri della C.Q. sono resi noti al pubblico, presso lo Sportello Unico dell'edilizia attraverso la pubblicazione in forma cartacea e in forma elettronica visibile sul sito web del Comune.

21. In tutti i casi nei quali si prevede il parere della C.Q., le determinazioni conclusive del Dirigente/Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia non conformi, anche in parte, al parere della stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere di annullamento, previsto dall'art.24 della L.R. n.31/02.

22. Ai componenti la C.Q. è attribuito un gettone di presenza di entità da definire con apposito atto dell'Organo competente.

Art. 115 - Valutazione preventiva

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo SUE una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato.

2. La relazione di cui al comma 1 contiene:

- elaborati grafici in scala adeguata, indicanti lo stato di fatto, di progetto, e degli interventi edilizi (con evidenziazione sinottica a colori);
 - relazione tecnica dell'intervento, contenente la dichiarazione con la quale il progettista abilitato accerta la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati e al RUE, al precedente stato di fatto legittimato, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie. Tale relazione contiene, se necessario, anche la dichiarazione di conformità alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, alle norme sul contenimento dei consumi energetici, alle norme sulla sicurezza degli impianti, alle norme sulla limitazione dei rumori.
 - documentazione fotografica, relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto di interventi, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, accompagnata da planimetria indicante i punti di ripresa; gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile in oggetto;
- b. le caratteristiche principali dell'intervento: contenuti progettuali, usi previsti, dimensioni edilizie, applicazione degli indici edilizi e urbanistici risultanti, in rapporto a quelli ammessi dagli strumenti urbanistici;

- c. i contenuti specifici dell'intervento in rapporto agli eventuali vincoli di natura ambientale e storico-culturale presenti, e ai contenuti del PSC e del RUE;
- d. eventuale richiesta ed identificazione delle dotazioni territoriali (parcheggi e verde);
- e. richieste di chiarimenti nel caso di dubbi interpretativi nell'applicazione delle norme.

3. Entro dieci giorni dalla data di presentazione, il responsabile del procedimento, qualora accerti l'incompletezza della documentazione allegata, può richiedere una sola volta, documentazione integrativa che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, ovvero che non possa dalla stessa essere acquisita autonomamente. La richiesta produce l'effetto di interruzione del termine di cui al successivo comma 4, il quale ricomincia a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi.

4. Lo Sportello Unico per l'edilizia rilascia la valutazione preventiva entro 45 giorni dalla presentazione della relazione, ovvero dalla ricezione della documentazione integrativa di cui al precedente comma, con specifico riferimento ai contenuti della relazione stessa. Al titolare viene inviata, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, la lettera di invito per il rilascio del provvedimento. Qualora non si presenti per il ritiro entro 60 giorni dal ricevimento, la valutazione preventiva viene archiviata.

5. I contenuti della valutazione preventiva espressa dallo Sportello Unico per l'edilizia sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività, a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella relazione. Tali contenuti conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici generali e ai piani attuativi, con riferimento all'ambito territoriale interessato dall'intervento.

6. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria a titolo di rimborso delle spese istruttorie sostenute dall'amministrazione comunale, da liquidare al momento della presentazione della domanda.

Gli importi relativi sono definiti con apposito atto dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla complessità dell'intervento oggetto di valutazione. Le somme incassate possono essere utilizzate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito dell'attività di controllo dell'attività edilizia svolta dal SUE.

7. Il richiedente la valutazione preventiva può richiedere alla C.Q., per interventi di particolare complessità e rilevante interesse urbanistico-edilizio una preliminare valutazione di massima in merito agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi e al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale. La richiesta deve essere accompagnata da idonea documentazione grafico-descrittiva che consenta ai Componenti di disporre di tutti gli elementi

utili al fine di una valutazione di merito. La proposta progettuale può essere illustrata direttamente dal progettista, a seguito di richiesta della Commissione o del proponente.

8. Qualora i contenuti progettuali degli elaborati presentati a corredo del successivo titolo abilitativo edilizio non differiscano da quelli contenuti nel preparare, e lo stesso sia stato positivo, la pratica non dovrà essere nuovamente valutata dalla C.Q.

9. La C.Q. esprime il proprio parere entro il termine di 30 giorni dalla data di presentazione.

10. Il parere espresso conserva validità per un anno.

Art. 116 - Titoli abilitativi e opere pubbliche non soggette

1. Ad eccezione dei casi di cui all'art. 112 del presente RUE, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvo i casi di esonero, a norma di legge, alla corresponsione del contributo di costruzione.

2. I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti e adottati. Gli stessi titoli sono presentati o rilasciati nell'osservanza dei vincoli paesaggistici, sismici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico. La verifica di conformità è effettuata rispetto alle sole previsioni del PSC, del RUE e del POC del Comune.

3. I titoli abilitativi sono il Permesso di Costruire, la Denuncia di Inizio Attività (DIA) e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA). Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

4. Non sono soggetti a titolo abilitativo:

- a) le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art.34 del D.Lgs.n.267/2000 e dell'art.40 della L.R.n.20/2000;
- b) le opere pubbliche, da eseguire da parere di amministrazioni statali o comunque insistenti su demanio statale, da realizzarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti, ai sensi dell'art.7 comma 1 della L.R. 31/2002;
- c) le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
- d) le opere pubbliche del Comune.

5. I progetti relativi alle opere di cui al comma 4 sono comunque approvati, dagli organi competenti, previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle

norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, effettuato dall'avente titolo ed attestato dal progettista.

Art. 117 - Soggetti aventi titolo

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire o a presentare la denuncia di inizio attività i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'Art. 1577 del Codice Civile;
- g) l'affittuario agrario (L.n.11/71 e L.n.203/82) ed il concessionario di terre incolte (D.Lgs. 19 ottobre 1944 n.279) 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 concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
 - colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- i) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.

2. In luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;

- l'amministratore di condominio sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale;
- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

3. Nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), e) e al comma 2 il possesso del titolo può essere autocertificato con dichiarazione ai sensi dell'art. 2 della l. 15/1968.

Nei casi f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Nel caso h) va allegata copia del provvedimento autorizzativo.

Art. 118 - Interventi urgenti

1. Le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguite senza preventiva acquisizione del titolo abilitante, sotto la responsabilità personale del committente e del professionista incaricato. Le dichiarazioni rese da questi ultimi devono riguardare anche l'effettiva esistenza del pericolo.

2. Il proprietario deve dare immediata segnalazione dei lavori al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia e deve presentare, entro dieci giorni dall'inizio degli stessi, il progetto e la corrispondente domanda di provvedimento edilizio, in relazione alla natura dell'intervento.

CAPO 5.C – PERMESSO DI COSTRUIRE

Art. 119 - Oggetto - Caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire

1. Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi, non soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria, di cui al successivo art.124, riguardanti:

- nuova costruzione (cioè gli interventi definiti dal presente RUE all'articolo 15 dell'allegato Definizioni);
- ripristino tipologico;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione con ricostruzione (sia nel caso di ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione, sia in quelle di demolizione e nuova edificazione);
- recupero e risanamento delle aree libere;

- restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo, qualora interessino immobili compresi negli elenchi degli edifici di cui alla parte seconda, Titolo I del D.Lgs.n.42/2004 o gli immobili classificati dal PSC come “edifici di particolare interesse storico-culturale”;
- ristrutturazione edilizia su edifici IS);
- ristrutturazione edilizia nei casi che comportino mutamenti di destinazione d'uso, aumento di unità immobiliari, modifiche dei prospetti o delle superfici lorde oltre il 20%;
- mutamenti di destinazione d'uso su edifici all'interno degli insediamenti storici IS.

2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell' art. 54 del Dlgs 267/2000, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.

Art. 120 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire é rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici (PSC, POC e piani attuativi) e del RUE vigente.
2. Il permesso di costruire é comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia opera fino all'approvazione del piano e comunque non oltre cinque anni dall'adozione.

Art. 121 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda di permesso di costruire deve essere inoltrata allo Sportello Unico dall'avente titolo, corredata da tutta la documentazione elencata al successivo art.122. La richiesta deve comunque contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente e deve essere accompagnata dalla ricevuta del versamento dei diritti di segreteria.
2. La domanda dovrà pure contenere l'indicazione del progettista e, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile dell'intera opera e dei progettisti o tecnici responsabili delle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente RUE.
3. La domanda è accompagnata da una dichiarazione firmata dal progettista responsabile che asseveri la rispondenza dell'opera a quanto previsto nella valutazione preventiva, se rilasciata, ed ai requisiti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali stabiliti dal RUE e, ove del caso, dal POC e dal PUA, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del Codice Penale. Nel caso

di interventi su edifici o impianti preesistenti la dichiarazione comprende la dichiarazione di conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato.

4. A seguito della presentazione della domanda di permesso di costruire, lo Sportello Unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241, che in assenza di espressa disposizione o assegnazione, coincide con il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia.

ISTRUTTORIA

5. L'istruttoria delle richieste di rilascio del permesso di costruire avviene secondo l'ordine di presentazione, stabilito secondo il numero progressivo di protocollo assegnato. Per le opere pubbliche e per quelle di interesse pubblico generale, per le opere urgenti, per le varianti e per il riesame di progetti che abbiano avuto esito negativo il Responsabile dello SUE, può motivatamente derogare dall'ordine cronologico, nel rispetto del termine finale.

6. Il procedimento del permesso di costruire si intende avviato alla data di completamento della documentazione essenziale.

7. Il Responsabile del procedimento può chiedere successivamente al completamento della richiesta e per una sola volta, entro 15 giorni avviata l'istruttoria di merito, 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 13, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data di completo ricevimento degli atti integrativi.

8. Entro il medesimo termine di 15 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, il responsabile del procedimento verifica se l'intervento richieda il parere della C.Q, oppure ricada in uno dei casi nei quali tale parere non è richiesto; ove previsto, ai sensi dell'art.114, provvede a richiedere l'espressione di tale parere.

9. La richiesta di permesso di costruire che non contenga la documentazione prevista è inammissibile. Decorsi inutilmente 60 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale, la pratica verrà archiviata d'ufficio.

10 Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il Responsabile del procedimento verifica:

- a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
- b) che gli elaborati di progetto e le dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali dell'opera, siano regolarmente sottoscritti da un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto;
- c) che l'intervento progettato corrisponda alla tipologia di intervento indicata nella richiesta;

- d) nel caso di avvenuto rilascio della valutazione preventiva di cui al precedente art.115, che i dati asseverati corrispondano con quanto previsto nel certificato stesso.

11. Entro 60 giorni il responsabile del procedimento completa l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello SUE, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio, degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente. Il responsabile del procedimento acquisisce, altresì nei casi in cui è richiesto, il parere della C.Q. di cui all'art.114 del presente RUE, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il termine di sessanta giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.

12. Qualora il responsabile del procedimento, entro lo stesso termine di 60 giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della C.Q di cui all'art. 114, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per un'audizione.

13. Al termine dell'audizione viene redatto un verbale nel quale sono riportati le modalità e i tempi concordati per le modifiche al progetto originario. Il termine di 60 giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

14. Nel caso in cui l'interessato richieda allo SUE, oltre al permesso di costruire, l'acquisizione di tutti gli altri atti d'assenso necessari per la realizzazione dell'intervento, presentando la relativa documentazione, il Responsabile del procedimento provvede all'acquisizione di tali pareri/atti di assenso, che devono pervenire entro il termine di 60 giorni di cui al precedente comma 13. In caso di inutile decorso del termine di rilascio dei pareri da parte delle Amministrazioni interessate, il Responsabile del procedimento convoca la Conferenza dei Servizi.

RILASCIO O DINIEGO

15. Il permesso di costruire è rilasciato o negato dal Responsabile dello SUE, entro 15 giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento ovvero entro 15 giorni dalla conclusione della conferenza dei servizi, di cui al precedente comma 14. Ai sensi dell'art.13, comma 9° della L.R.31/2002 i termini di cui ai precedenti commi 8 e 11 sono raddoppiati nel caso di progetti particolarmente complessi che riguardino la nuova costruzione di due o più unità edilizie.

Lo SUE notifica all'interessato l'avvenuto rilascio del provvedimento e contestualmente ne dà notizia sull'albo pretorio. Entro 60 giorni dal ricevimento della notifica, pena la decadenza del permesso di costruire, il titolare o suo delegato deve presentarsi per il ritiro del provvedimento.

In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del provvedimento nei termini, su richiesta scritta del titolare, il responsabile dello SUE può prorogare tale termine per un periodo massimo di 180 (centottanta) giorni dalla data di avvenuto ricevimento dell'invito.

16. In caso di proposta di diniego formulata dal Responsabile del procedimento, qualora il responsabile dello SUE, in seguito ad ulteriori verifiche, ritenga comunque l'intervento conforme ed ammissibile, motiverà gli elementi su cui si fonda il suo diverso avviso.

17. Il permesso di costruire viene ritirato, previo avviso all'interessato per il pagamento del contributo di costruzione, fatti salvi i casi di esonero a norma di legge, con le modalità specificate dall'apposito atto deliberativo.

18. Al permesso di costruire è allegata, quale parte integrante, una copia degli elaborati di progetto approvati.

SILENZIO ASSENSO

19. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio assenso.

CARATTERISTICHE ED EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

20. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

21. Nel permesso di costruire sono indicati:

- a) gli estremi della richiesta e del permesso;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso;
- d) l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- e) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso è subordinato;
- f) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie; il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- g) la data e l'esito del parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, comprese le eventuali osservazioni, nonché le determinazioni del Responsabile dello Sportello Unico dell'edilizia sulle stesse;
- h) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;

- i) le opere di urbanizzazione primaria eventualmente da realizzarsi da parte del richiedente;
- l) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi degli art.28, 29 e 30 della L.R.31/2002 secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali.

22. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio del provvedimento. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, (almeno 90 giorni) 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.

23. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata allo SUE entro 30 (trenta) giorni, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori (e che sottoscriveranno tale comunicazione prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere); la mancata comunicazione nel termine suddetto comporterà una sanzione determinata dalla G.C.

24. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata entro il termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire, ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.

25. Ove necessaria, fa parte integrante del permesso anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.

26. Il permesso di costruire deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:

- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso lo Sportello Unico dell'edilizia, ai sensi del Capo II e Capo IV del D.P.R.380/2001 (ex legge 1086/71 e legge 64/74), ovvero del rilascio dell'autorizzazione sismica nei casi previsti dall'art.90 del D.P.R.380/2001 e dalla normativa regionale in vigore;
- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91, come modificata dal D.Lvo 311/2006 (contenimento dei consumi energetici);
- di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;

- di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso e degli elaborati allegati;
- di richiedere le eventuali visite di controllo;
- di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
- di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
- di concordare con lo Sportello Unico dell'edilizia le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori e dettagli di arredo urbano;
- di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
- di iniziare l'utilizzo della costruzione, nei casi in cui sia previsto, solo ad avvenuto rilascio del certificato di abitabilità, che dovrà essere richiesto allegando tutta la documentazione di cui agli artt. 137 e 139.

27 Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.

DECADENZA

28. Il permesso di costruire decade e viene archiviato, nei seguenti casi:

- a) mancato ritiro entro il termine di 60 giorni dalla data di invito;
- b) mancato inizio dei lavori entro il termine di un anno dal rilascio, a meno di intervenuta proroga,
- c) mancata ultimazione dei lavori entro il termine di tre anni dal rilascio, a meno di intervenuta proroga;
- d) entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori abbiano inizio e vengano completati entro il termine stabilito nel provvedimento stesso.

29. La decadenza è dichiarata dal Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, con proprio provvedimento comunicato al titolare, e per conoscenza al professionista e all'impresa assuntrice i lavori.

30. Nel caso di decadenza per mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, dovrà essere presentato nuovo progetto per la parte non ultimata. In questo caso si procederà all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione, per le parti non ancora eseguite.

31. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 123.

Art. 122 - Richiesta di permesso di costruire

1. La richiesta di permesso di costruire in bollo, ad eccezione del caso di procedimento unico ai sensi del D.P.R.447/98 e s.m è presentata al responsabile dello SUE, su apposito modello a cui deve sempre essere allegata la seguente documentazione, in assenza della quale la richiesta è irricevibile.

La richiesta deve contenere l'indicazione del tecnico abilitato, e nel caso di più tecnici, del Coordinatore progettuale dell'intera opera e dei Responsabili delle singole elaborazioni relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente RUE oltre all'indicazione delle generalità, della residenza, del domicilio e del codice fiscale degli stessi.

a. DOCUMENTAZIONE DI CARATTERE GENERALE

- a) documento comprovante il titolo a richiedere il permesso di costruire; (dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa al titolo ad intervenire ai sensi dell'art.46 del DPR 445/00, ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dal proponente l'intervento);
- b) copia della valutazione preventiva, ove richiesta e rilasciata, ovvero della richiesta della stessa;
- c) documentazione catastale costituita da estratto autentico di mappa e certificato catastale, rilasciati dall'UTE in data non anteriore a tre mesi, atti ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento e le relative superfici e proprietà (in alternativa la documentazione catastale può essere costituita da estratto di mappa e visura catastale certificate con firma e timbro del progettista);
- d) attestazione del versamento relativo ai diritti di segreteria.

Inoltre, in relazione allo specifico intervento quando siano necessari, il soggetto avente titolo dovrà allegare la seguente ulteriore documentazione obbligatoria:

- e) calcolo del contributo di costruzione, se dovuto, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, nonché di disinquinamento "D" e di ripristino "S", del costo di costruzione ed eventuale richiesta e calcolo delle quote relative alla monetizzazione delle dotazioni territoriali;
- f) nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, nel caso di immobili vincolati ai sensi della parte seconda, titolo 1 del Dlgs 42/2004;

- g) modello statistico ISTAT, debitamente compilato, in tutti i casi di nuove costruzioni e di ampliamenti;
- h) richiesta di autorizzazione comunale all'abbattimento di essenze arboree;
- i) richiesta di autorizzazione per interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico o riguardanti opere relative al demanio idrico; ovvero comunicazione di inizio attività nei casi previsti dalla relativa Direttiva Regionale;
- j) richiesta di autorizzazione rivolta al Consorzio di Bonifica, ovvero copia dell'autorizzazione rilasciata nei casi di interventi che interessano il reticolo idrografico;
- k) atto unilaterale d'obbligo, in duplice copia, nei casi previsti dal presente RUE o dal P.S.C, debitamente registrato;
- l) bozza di convenzione per la cessione delle aree e opere di urbanizzazione primaria P1, nei casi di intervento edilizio diretto;
- m) schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo nel caso di permesso di costruire convenzionato
- n) parere preventivo dell'ENEL, nel caso di interventi che comportino un significativo incremento di fabbisogno energetico;
- o) estremi della domanda di autorizzazione allo scarico e di allacciamento alla pubblica fognatura di acque reflue industriali che recapitano in reti fognarie, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e successive modificazioni, con allegati gli elaborati ivi indicati;
- p) estremi della domanda di autorizzazione allo scarico e di allacciamento alla pubblica fognatura, per lo scarico di acque reflue domestiche o assimilate alle domestiche in rete fognaria, ai sensi delle disposizioni vigenti (D.Lgs.152/2006) di competenza del regolamento del servizio idrico integrato;
- q) estremi della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera, ai sensi del D.Lgs 152/06, nel caso siano previste nuove emissioni o modifiche significative all'attività produttiva;
- r) eventuali altri provvedimenti abilitativi e autorizzazioni richiesti dalla legge, ove acquisiti preventivamente dall'interessato;
- s) documentazione di eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc., quando siano prescritti.

b. DOCUMENTAZIONE DI CARATTERE TECNICO

SI RIMANDA ALL'ALLEGATO B D.C.R. 279/2010

Art. 123 - Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga alle norme di attuazione del PSC, del POC ed a quelle del presente Regolamento, può essere rilasciato esclusivamente per edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico, ed a condizione che la deroga non sia in contrasto con piani sovraordinati (regionali, provinciali, di bacino, e simili), ai sensi dell'art. 15 della L. R. 31/2002.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art.7 della L.7.8.1990 n.241. Il permesso è rilasciato, previa deliberazione del Consiglio Comunale, dal Responsabile dello SUE.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammesse, la densità edilizia, l'altezza e le distanze tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme del PSC, del POC, del PUA e del presente RUE.

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

4. Quando la normativa di POC o del presente RUE preveda interventi edilizi con permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art.A-26 della L.R.24.03.2000, n.20 e ss.mm.ii., la convenzione deve prevedere, in quanto applicabili, i contenuti di cui all'art.103 del presente RUE.

CAPO 5.D – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Art. 124 - Oggetto - Disciplina della denuncia di inizio attività obbligatoria

1. Sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla parte seconda - Titolo I del D.Lgs.n.42 del 2004 o gli immobili classificati di interesse storico/testimoniale e paesaggistico/ambientale dal PSC;
 - c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs.n.42/2004, nonché gli immobili classificati dal PSC come "edifici di particolare interesse storico-culturale IS", ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
 - d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;

- e) gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora interessino:
 - e1. edifici esterni agli ambiti IS (insediamenti storici del territorio rurale);
 - e2. casi in cui non si preveda la totale demolizione e fedele ricostruzione;
 - e3. casi che non comportino mutamenti di destinazione d'uso, aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici lorde superiori al 20%
 - e4. gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R.n.11/1998;
- f) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere, su edifici all'esterno degli insediamenti storici IS;
- g) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad impianti sportivi, senza creazione di volumetria;
- h) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- i) le modifiche progettuali soggette a DIA e le variazioni in corso d'opera, di cui agli articoli 129, e 130 del presente RUE;
- l) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art.9, comma 1 della L.n.122/1989, esclusi gli immobili collocati negli insediamenti storici;
- m) le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione, secondo quanto disposto dall'art.15 dell'Allegato "Definizioni" al presente RUE;
- n) i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola o ad opere edilizie (come definiti dall'art.18 dell'Allegato "Definizioni");
- o) l'apposizione di cartelloni pubblicitari, se aventi le caratteristiche della costruzione, come definite nell'allegato 1 "Definizioni";
- p) gli interventi di demolizione, senza ricostruzione;
- q) il mutamento di destinazione d'uso su edifici all'esterno degli insediamenti storici IS.

Gli interventi sopra individuati, quando le leggi o gli strumenti di pianificazione prevedono atti convenzionali come presupposto essenziale per l'efficacia del titolo all'esecuzione delle opere sono soggetti a permesso di costruire.

2. Possono inoltre essere soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria gli interventi di trasformazione edilizia individuati dal POC per i quali il PUA definisce le caratteristiche tipologiche, planivolumetriche, formali, costruttive, che riguardino:

- a) l'attuazione di interventi negli ambiti per i nuovi insediamenti;
- b) l'attuazione di interventi negli ambiti specializzati per attività produttive APC.

3. Nell'ambito dei PUA l'eventuale obbligo di denuncia di inizio attività è definito nella delibera di approvazione del Piano.
4. Con specifico atto ricognitivo L'Amministrazione Comunale definisce, per i Piani particolareggiati vigenti all'atto di adozione del RUE, l'obbligo di denuncia di inizio attività.

Art. 125 - Disciplina della denuncia di inizio attività - Efficacia del titolo abilitativo

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la denuncia di inizio attività presenta, su apposita modulistica allo SUE almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, la denuncia, accompagnata dalla documentazione di cui all'art.126 del presente RUE, e da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art.481 del codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati (PSC, POC, PUA e RUE) e alla valutazione preventiva, ove acquisita.
2. La denuncia di inizio attività è accompagnata altresì dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione, qualora dovuto, secondo quanto previsto dal Titolo 6 del presente RUE, nonché della attestazione di avvenuto versamento dei diritti di segreteria.
3. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a 3 (tre anni), decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa (intendendo per tale data quanto riportato al successivo comma settimo).
4. A conclusione dei lavori, va presentata allo SUE la relativa comunicazione di fine lavori, unitamente alla scheda tecnica descrittiva e relativi allegati, o la richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, quando sia dovuta ai sensi del successivo art.138 del presente RUE
5. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, (almeno 90 giorni prima) il termine di fine lavori può essere prorogato per una sola volta, e per un periodo massimo di 1 anno, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nei termini è soggetta a nuova denuncia di inizio attività.
6. Qualora si accerti che i lavori non abbiano avuto effettivo inizio entro 1 anno dalla presentazione della DIA, la stessa non costituisce titolo idoneo alla realizzazione delle opere.
7. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento necessiti dell'autorizzazione di cui all'Art. 141 del D.Lgs.42/2004, il termine di 30 giorni decorre dalla scadenza dei termini per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Per quanto attiene agli altri vincoli di competenza comunale i 30 giorni decorrono dal rilascio del relativo atto di assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, ovvero dall'eventuale decorso

del termine per i poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non sono favorevoli, la denuncia è priva di effetti.

8. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale il parere o l'atto di assenso va, di norma, allegato alla DIA. Qualora non sia allegato, il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, entro 10 (dieci) giorni dalla presentazione della DIA, richiede all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso 30 (trenta) giorni dalla richiesta, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia convoca una conferenza dei servizi; in tale caso il termine di 30 (trenta) giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito favorevole della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.

9. Qualora il progetto presentato riguardi insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, il termine di 30 (trenta) giorni per dare inizio ai lavori decorre dal ricevimento del parere congiunto rilasciato da ARPA e AUSL ai sensi dell'art. 33 L.R. 31/2002 o dall'esito della eventuale conferenza dei servizi. Sono fatte salve le procedure ed i tempi relativi ai procedimenti dello Sportello Unico delle Imprese (SUI) di cui al D.P.R. 447/98 e ss.mm.ii.

10. Efficacia del titolo abilitativo

Il titolo abilitativo assume efficacia:

- a) a partire dal 31° giorno dopo la data di presentazione nel caso di completezza della documentazione e dei relativi adempimenti (oneri, ecc.), entrando formalmente in possesso della copia restituita dal SUE;
- b) a partire dal termine residuale della presentazione di eventuale documentazione integrativa, entrando in possesso della copia restituita dal SUE.

11. Gli estremi della denuncia di inizio attività sono riportati nel cartello esposto nel cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente RUE.

Art. 126 - Documentazione da allegare alla denuncia - Elaborati di rilievo e di progetto

SI RIMANDA ALL'ALLEGATO B D.C.R. 279/2010

Art. 127 - Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire

1. Il controllo sull'attività edilizia viene svolto ai sensi e secondo le modalità previste dalla L.R. 23/2004.

2. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo Sportello unico per l'edilizia, con modalità operative da stabilire con determinazione del Responsabile dello Sportello Unico per

l'edilizia, esegue controlli, a sorteggio, o per tipologie di interventi, sul 20% degli interventi realizzati con permesso di costruire, includendovi anche quelli realizzati in base a formazione del silenzio assenso avvalendosi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui all'art. 142.

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

4. Il controllo è effettuato su un campione pari ad almeno il 20% degli interventi edilizi eseguiti o in corso; il controllo deve comprendere tutti gli eventuali casi di interventi attuati a seguito del formarsi del silenzio assenso sulla domanda di permesso, ai sensi dell'art. 123 del presente RUE:

- a) con sorteggio periodico, riferito a un predeterminato numero di istanze presentate nel periodo individuato, come base temporale di riferimento sulla quale esercitare le attività di controllo;
- b) con sorteggio definito su basi di individuazione numeriche (una pratica ogni 5 presentate);
- c) con definizione del campione in ordine a tutte le istanze presentate in un certo giorno/settimana/mese;
- d) per tipologia di intervento predefinita (ristrutturazione, restauro, zona di vincolo, ecc).

5. Su tali procedure e sugli esiti delle verifiche effettuate il Responsabile dello Sportello unico riferisce annualmente alla Giunta comunale.

Art. 128 - Controllo sui progetti e controllo sulle opere eseguite con D.I.A.

1. Sulla DIA vengono effettuati due tipi di controllo: un controllo preventivo (entro i trenta giorni) prima che le opere abbiano inizio e un controllo successivo (dopo i trenta giorni) dopo che le opere hanno avuto inizio.

Il dirigente/funzionario responsabile dello sportello unico per l'edilizia, entro il termine di 30 (trenta giorni) dalla presentazione della denuncia di inizio attività, completa di tutta la documentazione essenziale di cui all'articolo precedente, provvede esclusivamente:

- a) a verificare la completezza della documentazione obbligatoria;
- b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientri nei casi previsti dal presente RUE; l'accertamento va eseguito senza entrare nel merito della documentazione;
- c) a verificare la correttezza di calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento dell'importo corrispondente.

2. Il responsabile dello sportello unico, ove entro il termine di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato la richiesta di integrazione della documentazione; il termine per l'inizio lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari; qualora il responsabile accerti la non ammissibilità della denuncia, notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.
3. Entro il medesimo termine di 30 giorni, in caso di incompletezza della documentazione, il Responsabile dello SUE provvede a richiedere l'integrazione. Dalla data di avvenuta ricezione della documentazione integrativa decorre nuovamente il termine di 30 (trenta) giorni per l'inizio delle opere.
4. Qualora l'interessato non abbia provveduto all'integrazione richiesta, nel termine fissato la DIA è priva di effetti e lo SUE provvede a comunicare agli attori del processo edilizio l'avvenuta archiviazione.
5. Qualora nello stesso termine di 30 (trenta) giorni, sia accertata l'inammissibilità della DIA, viene notificata al soggetto avente titolo e, per conoscenza al progettista abilitato e all'impresa assuntrice i lavori, l'ordinanza motivata del Responsabile dello SUE, di non dare inizio ai lavori. E' comunque salva la facoltà di ripresentare nuova DIA, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
6. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità, ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di attestazioni e dichiarazioni false o non veritiere del progettista abilitato, il Responsabile dello SUE provvede alle comunicazioni previste dalla Legge.
7. Con determinazione del Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, vengono stabilite annualmente le modalità operative per il controllo di merito sull'asseverazione e sulla corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato. Il controllo successivo sulla DIA avviene nell'osservanza dei seguenti criteri.
8. Il controllo deve riguardare tutti gli interventi di ristrutturazione, di restauro e di risanamento conservativo, e restauro scientifico di interi edifici. Per le altre tipologie di intervento, si procederà, secondo le modalità che seguono, fino al raggiungimento della percentuale del 30%:
 - a) con sorteggio periodico, riferito a un predeterminato numero di istanze presentate nel periodo individuato, come base temporale di riferimento sulla quale esercitare le attività di controllo;
 - b) con sorteggio definito su basi di individuazione numeriche;
 - c) con definizione del campione in ordine a tutte le istanze presentate in un certo giorno/settimana/mese;
 - d) per tipologia di intervento predefinita (ristrutturazione, restauro, zona di vincolo, ecc).

Il Responsabile dello sportello unico riferisce annualmente alla Giunta comunale delle verifiche effettuate e delle modalità di scelta del campione.

9. Il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro 12 mesi dalla comunicazione di fine lavori (se questa risulta presentata); ovvero il controllo è effettuato entro 12 mesi dal termine di validità della DIA, cioè tre anni dalla data di inizio lavori (se la comunicazione di fine lavori non risulta presentata).

Per gli interventi soggetti al rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità/abitabilità, il controllo è effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del Certificato stesso, in tal caso tale attività contribuirà al raggiungimento della percentuale di cui al comma 7.

10. Il controllo prenderà in considerazione tutta la documentazione presentata, ed in particolare riguarderà:

- la regolarità e l'esattezza delle dichiarazioni presentate riguardo all'avente titolo;
- l'abilitazione professionale del progettista;
- la conformità dell'intervento al Piano Strutturale, R.U.E., P.O.C. ed eventualmente al P.U.A.;
- le distanze dai confini e limiti di ambito e sub-ambito;
- le dotazioni territoriali;
- i termini di inizio e fine lavori;
- la presenza di tutte le autorizzazioni necessarie;
- il rispetto di eventuali clausole convenzionali;
- la completezza della relazione riguardante il rispetto dei requisiti cogenti.

11. Per il controllo di cui al presente articolo il responsabile dello sportello unico può avvalersi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui all'art. 149 del presente RUE.

Art. 128 bis - Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA

1. Ai sensi di quanto specificato nella comunicazione della Regione Emilia-Romagna del 12/11/2010 in merito alla disciplina della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) di cui alla L. 122/2010, si continua "a dare applicazione alla disciplina di cui alle leggi regionali n. 31/2002 e 23/2004, fino all'entrata in vigore della legge regionale di riforma.

CAPO 5.E – ESECUZIONE DELLE OPERE – VARIAZIONI IN CORSO D’OPERA

Art. 129 - Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo

1. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l’inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o alla domanda di rilascio del permesso di costruire, qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle indicate con le lettere a), b), c), d), e), definite come variazioni essenziali all’art. 131 del presente RUE, ovvero modificano in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura (opere di cui alla lettera f) dello stesso articolo).

2. I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione urbanistica (PSC, RUE, POC e PUA) e alla legislazione urbanistica ed edilizia, previa acquisizione, in caso di interventi su immobili vincolati, degli atti di assenso necessari, secondo le modalità previste rispettivamente dal presente RUE.

3. Nei casi di cui al comma 2 la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell’originario titolo abilitativo, a cui si affiancano, acquisendo nuovi termini di inizio e fine lavori, e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario. All’atto della presentazione della variante essenziale dovrà essere redatto un progetto coordinato dell’intero intervento, con tutte le modifiche apportate.

4. Nel caso di DIA in variante essenziale, il termine di inizio lavori coincide con la data di efficacia della stessa (31° giorno), mentre il termine di ultimazione lavori è di 3 (tre) anni dalla data di relativa efficacia. In questo caso, la data di efficacia della DIA in variante essenziale vale come data di fine lavori della DIA originaria.

5. Per il permesso di costruire in variante essenziale il termine di inizio lavori è la data di rilascio di tale permesso, mentre il termine di ultimazione lavori è di 3 (tre) anni dalla data di rilascio. In questo caso, la data di rilascio del permesso di costruire in variante essenziale vale come data di fine lavori del permesso di costruire originario.

6. A conclusione complessiva dell’intervento edilizio, verrà presentata solo la comunicazione di fine lavori relativa all’intervento di variante essenziale.

Art. 130 - Variazioni minori in corso d’opera

1. Se conformi agli strumenti di pianificazione (PSC, RUE, POC e PUA) e alla legislazione urbanistica ed edilizia, sono soggette a denuncia di inizio attività le variazioni all’intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d’opera, qualora:

- comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico (con esclusione degli edifici all'interno degli insediamenti storici IS, di cui al capo 2.A del presente RUE);
- comportino scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie complessiva inferiori ai limiti stabiliti all'art.131 comma 1 del presente RUE.

2. La DIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e segue la procedura ordinaria stabilita al precedente art.127 e deve contenere la dichiarazione del progettista di cui allo stesso art.127 comma 1 del presente RUE.

3. La DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo, di cui mantiene i termini. Di conseguenza verrà fornita comunicazione di fine lavori solo sul titolo abilitativo originario, vale a dire entro i 3 (tre) anni dal rilascio, se trattasi di permesso di costruire, oppure entro 3 (tre) anni dalla data di efficacia, cioè dalla data di inizio lavori se il titolo abilitativo è la DIA.

Art. 131 - Variazioni essenziali - Procedure successive al rilascio del titolo abilitativo

1. Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività:
 - a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico;
 - b) gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
 - c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10% e comunque superiori a 300 mc, con esclusione di quelli che riguardino soltanto i volumi tecnici, così come definiti dal RUE;
 - d) gli aumenti della SL Superficie Lorda (o della SU per i titoli abilitativi precedenti alla data di adozione del PSC) superiori a 100 mq;
 - e) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, se effettuato su immobili soggetti in base al RUE a categorie di intervento di recupero edilizio, nonché su immobili soggetti a tutele in base al al D.Lgs. 42/2004;
 - f) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica.
2. Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1 del presente articolo trovano applicazione ai fini:
 - della definizione delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo, di cui all'art. 129 del presente RUE;

- della individuazione delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti dall'art. 135 del presente RUE;
- dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.

PUBBLICITA' E ACCESSO

3. L'elenco dei permessi di costruire rilasciati e delle DIA presentate viene pubblicato all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del fascicolo relativi al permesso di costruire e alla DIA, presso lo Sportello Unico per l'edilizia. La richiesta di accesso viene presentata allo Sportello Unico dell'Edilizia.

VOLTURAZIONE

4. Il permesso di costruire e la DIA sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare. A tale scopo questi dovranno richiedere, per iscritto al Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, la modifica di intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento o, in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso, redatto nelle forme di legge. Dell'avvenuta volturazione viene data comunicazione scritta sia al nuovo, sia al precedente titolare.

5. La volturazione non determina alcuna modifica al contenuto del relativo titolo abilitativi edilizio. Nel caso della DIA il preposto ufficio si limita alla semplice presa d'atto.

RIESAME DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA DIA

6. Presso lo Sportello Unico dell'Edilizia chiunque abbia un interesse giuridicamente rilevante può esercitare il diritto di chiedere, al Sindaco, il riesame dei permessi di costruire rilasciati e delle DIA presentate.

7. Il riesame di un permesso di costruire può essere richiesto entro 12 mesi dal relativo rilascio, al fine di ottenere l'annullamento o la modifica per contrasto con le disposizioni di legge, o per contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

8. Il riesame di una denuncia di inizio dell'attività può essere richiesto entro 12 mesi dalla data della relativa presentazione al fine di ottenere la verifica della presenza delle condizioni, per le quali l'intervento risulta soggetto a tale titolo abilitativo e la verifica della conformità e ammissibilità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

9. Della richiesta di riesame è data notizia ai titolari della DIA o del PDC (proprietà, progettista, Dir.Lavori, ecc.) qualora diversi dal richiedente, e dell'adozione degli eventuali provvedimenti di cui al successivo comma è data notizia anche al soggetto che ha richiesto il riesame, mediante avvio del procedimento nelle forme previste dall'art.8 della L.241/90.

10. Il Sindaco può disporre l'annullamento del permesso di costruire, oppure, nel caso di DIA, disporre l'adozione delle misure cautelari o sanzionatorie previste dalle leggi vigenti.

11. Il procedimento deve essere concluso entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della richiesta di riesame.

12. La richiesta di riesame è soggetta al pagamento di una somma forfetaria per spese istruttorie stabilita con apposito provvedimento dalla G.C.

RIESAME DEL PROVVEDIMENTO CHE SI DISCOSTA DAL PARERE DELL C.Q

13. In tutti i casi in cui è richiesto il parere della C.Q, qualora il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia adotti determinazioni conclusive non conformi, anche in parte, al parere della stessa Commissione, deve darne immediata comunicazione al Sindaco per l'eventuale esercizio del potere di riesame.

14. Il Sindaco, entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione può provvedere ad annullare o modificare l'atto per vizi di legittimità che riguardino la motivazione per la quale il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia ha inteso discostarsi dalle valutazioni espresse dalla Commissione.

ESAME PREVENTIVO DEI PROGETTI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SERVIZIO CARATTERIZZATI DA SIGNIFICATIVE INTERAZIONI CON L'AMBIENTE

15. In conformità alla Deliberazione di Giunta Regionale n.477 del 21.06.1995, modificata ed integrata, sono considerate attività produttive di beni e servizi caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente:

- a) attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché la macellazione;
- b) attività zootecniche: allevamenti, stalle;
- c) attività di servizio: ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semi-residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;

- d) artigianato di servizio, relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a 50 posti-auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili;
- e) attività commerciali e del terziario, limitatamente a: centri e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi, ecc. superiore a 400 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 (rif.to D.P.R. 24.05.1988 n.215);
- f) 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.

16. I progetti di interventi di nuova costruzione e di recupero e le varianti che incidano sugli aspetti igienico sanitari, per i quali sia obbligatoria la procedura del permesso di costruire, riguardanti le attività di cui al comma precedente, vengono immediatamente inviati all'A.U.S.L. dal Responsabile del procedimento, a seguito della richiesta di permesso di costruire o della presentazione della DIA, al fine di ottenerne il parere previsto, ai sensi dell'Art. 19 della legge regionale 4 maggio 1982, n.19, modificata e integrata.

L'A.U.S.L. effettua l'esame integrato con ARPA e si esprime sul merito del progetto sotto il profilo sanitario ed igienico-ambientale, per la tutela dell'ambiente e della salute. La determinazione conclusiva dell'esame è espressa entro trenta giorni dal ricevimento del progetto. Detto termine può essere sospeso per una sola volta in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa e continua a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti richiesti. Trascorso inutilmente tale termine, il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, su richiesta dell'interessato, convoca, entro i successivi dieci giorni, una conferenza di servizi, la quale si pronuncia entro trenta giorni.

Le eventuali prescrizioni conseguenti a tale esame costituiscono condizione per il rilascio del permesso di costruire o per la realizzazione dell'intervento assoggettato a DIA.

Art. 132 - Comunicazione di inizio lavori

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, entro 30 giorni dall'effettivo inizio degli stessi.

2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere citati la data e il numero di protocollo della denuncia dei lavori in cemento armato, ove presenti, ai sensi dell'Art. 4 della L. n 1086/1971,

data e numero di protocollo della comunicazione delle opere strutturali quando si tratta di intervento antisismico, e la documentazione di impatto acustico con riferimento all'attività di cantiere; dovrà essere allegata inoltre, se non inviata precedentemente, la documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'Art. 28 della legge 10/91.

3. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza, del coordinatore delle opere e del costruttore. Il Direttore dei Lavori deve sottoscrivere la comunicazione. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al responsabile dello sportello unico per l'edilizia entro quindici giorni. Nella comunicazione deve essere inoltre indicato in quale sito autorizzato è previsto lo smaltimento dei materiali di risulta dell'intervento.

4. Per quanto riguarda l'impresa esecutrice delle opere va chiaramente indicato il numero di iscrizione alla Cassa edili di appartenenza. Devono inoltre essere allegati alla comunicazione:

- a) DURC (Documento unico di regolarità contributiva);
- b) dichiarazione relativa al contratto collettivo applicato, così come previsto dagli artt. 3 e 8 del D.Lgs. 494/96.

Qualunque variazione degli operatori deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.

5. Nel caso sia espressamente richiesto nel permesso di costruire, prima dell'inizio dei lavori, il Titolare deve presentare al Responsabile dello SUE richiesta di visita di controllo, per le verifiche del tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche. La visita è eseguita dagli uffici comunali entro 15 giorni dalla richiesta. Decorso tale termine i lavori possono avere inizio. La mancata richiesta della visita di controllo prima dell'inizio dei lavori verrà comunicata alla Polizia Municipale per i provvedimenti sanzionatori, mentre la visita stessa verrà disposta d'ufficio.

Art. 133 - Conduzione del cantiere - Tutela della pubblica incolumità

1. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.

2. Ogni cantiere deve essere ben organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

3. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di richiesta del

titolo abilitativo edilizio. La Commissione consultiva per la qualità architettonica e il paesaggio potrà dettare specifiche prescrizioni riguardanti il decoro del cantiere.

4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.

5. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare al competente Ufficio separata domanda per la concessione temporanea dell'uso del suolo pubblico, per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione di plateatico, ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza. Nel caso di occupazione di suolo pubblico il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e subvedenti, e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine, della larghezza minima di m1,20, utilizzabile anche da parte dei portatori di disabilità motoria.

6. I tecnici comunali che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti, sono tenuti ad informare le autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.

Art. 134 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a vigilanza e controllo da parte dello Sportello unico per l'edilizia che svolge tale attività avvalendosi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui all'art. 149 del presente RUE.

2. I controlli sono diretti a verificare:

- la conformità delle opere realizzate rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività, secondo quanto previsto rispettivamente dagli artt. 127 e 128 del presente RUE;
- che il cantiere presenti i requisiti richiesti dalla normativa vigente per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori.

3. Il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività e la copia dei disegni approvati e timbrati dall'amministrazione comunale, nonché quando dovuto da altri soggetti pubblici e privati, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.

4. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività, del nominativo del titolare, del

progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere; per le asseverazioni e le manutenzioni il formato minimo della tabella deve essere UNI A2, per gli altri interventi UNI A1. Tale tabella è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

5. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato, al relativo titolo abilitativi edilizio ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.

6. Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, a meno che non rientrino fra le varianti minori definite dall'art. 130 del presente RUE e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini delle vigenti disposizioni sanzionatorie in materia.

7. In caso di interruzione dei lavori devono essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene e il decoro. In carenza di dette precauzioni, il Sindaco o il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, ciascuno per le proprie competenze, ingiungono l'assunzione delle misure ritenute necessarie.

RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

8. Si richiama espressamente l'obbligo a termini di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro.

Art. 135 - Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche

1. Il Comune esercita la vigilanza sulla corretta esecuzione delle opere pubbliche statali, regionali, provinciali e comunali.

2. Per le opere regionali, provinciali o comunali, qualora il responsabile dello sportello unico accerti, ai sensi del comma 2 dell' art.27 del DPR n.380/2001, l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica, oppure, ai sensi dell' art.35 dello stesso DPR, accerti la realizzazione di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo ne informa immediatamente rispettivamente il Presidente della regione, il presidente della provincia o il Sindaco, ai quali spetta l' adozione dei provvedimenti di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi previsti dai citati art.27 e 35 del DPR 380/2001, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

Per le opere di amministrazioni statali il responsabile dello sportello unico per l'edilizia informa il Presidente della Regione e il Ministro per le infrastrutture, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Regione, l'adozione dei medesimi provvedimenti.

3. La demolizione é eseguita a cura del comune ed a spese del responsabile dell'abuso.

4. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

5 RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DIA A SANATORIA – ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

5.1. Il procedimento di accertamento di conformità riguarda l'ottenimento del titolo edilizio a sanatoria secondo le disposizioni regolate ai sensi dell'art.17 della L.R.23/2004

5.2. Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività in sanatoria, per la categoria di opere descritte, dalla L.R.31/02, è subordinato al pagamento in un'unica soluzione, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'art.17 della L.R.23/2004, distinguendo: Art.17 lett.a): sono interventi di nuova costruzione quelli definiti dall'Allegato della L.R.31/02, lett. da g1 a g7; lett.g1 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 g.6 lett.g2 Interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune lett.g3 Realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente del suolo ineditato lett.g4 Installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo lett.g5 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 lett.g6 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% del volume dell'edificio principale lett.g7 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 ineditato Art.17 lett.b): sono interventi edilizi di recupero quelli ricompresi nell'allegato della L.R.31/02, quali:

- art.8 lett.a Interventi di manutenzione straordinaria
- art.8 lett.b Interventi di risanamento conservativo e di restauro
- art.8 lett.c Interventi consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti
- art.8 lett.e Interventi di ristrutturazione edilizia: comprensiva della demolizione e fedele ricostruzione

- art.8 lett.f Interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti della L.R.11/98 Allegato, lett.e Ripristino tipologico
- art.8 lett.d Recinzioni, muri di cinta e le cancellate
- art.8 lett.h Modifiche funzionali di impianti esistenti senza creazione di volumetria
- art.8 lett.i Installazione o revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o attrezzature esistenti
- art.8 lett.m Significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola; apposizione di cartelloni pubblicitari, secondo quanto stabilito dal RUE
- Allegato, lett.i Demolizioni senza ricostruzione
- Allegato, lett.l Recupero e risanamento delle aree libere
- L.R.31/02 Altri interventi non riconducibili alla casistica dei punti a) e b)

6. Nel caso di intervento realizzato in parziale difformità dal titolo edilizio l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte difforme.

7. Quando la valutazione della Commissione provinciale, relativa all'incremento di valore dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, preveda un importo compreso tra Euro 0,00 e Euro 1.000,00, si applica la sanzione minima pari a 500,00 Euro;

8. Quando la determinazione della Commissione provinciale preveda un importo superiore a 6.500,00 Euro, si applica la sanzione massima di 5000,00 Euro.

9. Per valutazioni comprese nella fascia intermedia si applica il metodo proporzionale sintetizzabile nella seguente formula:

$A : B = C : X$ dove:

A = Euro 6.500,00;

B = Euro 5000,00;

C = incremento di valore determinato dalla Commissione;

X = importo sanzione.

10. Sulla richiesta di accertamento di conformità lo Sportello Unico dell'Edilizia si pronuncia nel termine di 60 giorni dalla data di presentazione della stessa allo Sportello Unico dell'edilizia.

11. Le sanzioni amministrative pecuniarie, in caso di sanatorie riguardanti immobili sottoposti alla tutela paesaggistica e ambientale di cui all'art. 167 del D.Lgs 42/04 "Codice dei beni culturali" sono disciplinate nei "criteri", approvati con deliberazione della Giunta Comunale del 29.12.2001. La relativa sanzione è aggiuntiva rispetto a quella di natura edilizia come sopradisciplinata.

12. Qualora la sanzione da applicare alla richiesta di accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17 della L.R.23/04 non sia determinabile utilizzando i parametri della Sc, o della SL di cui all'allegato 1 Definizioni del RUE, il Responsabile del procedimento potrà eventualmente richiedere apposito computo metrico estimativo delle opere abusivamente realizzate, appositamente asseverato da professionista abilitato. I prezzi unitari delle singole opere dovranno essere desunti dall'elenco edito dalla Camera di Commercio della Provincia di Modena.

13. Nel caso di accertamento di conformità di opere rientranti nella casistica c) dell'art.17 della L.R.23/04, è consentito ai fini dell'ottenimento della sanatoria edilizia, in attesa della determinazione dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato ai sensi dell'art.21, comma 2 della L.R.17/04, la presentazione di idonea polizza fideiussoria pari all'importo massimo della sanzione (euro 5,000).

14. All'atto della valutazione dell'aumento del valore dell'immobile effettuato dalla Commissione Provinciale, lo Sportello Unico per l'edilizia provvederà ad escutere la fideiussione in misura pari all'effettivo importo dovuto a titolo di oblazione.

CAPO 5.F – CONCLUSIONE DELLE OPERE – VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITA'

Art. 136 - Comunicazione di fine lavori

1. Il Titolare del permesso di costruire e della DIA deve comunicare, su apposita modulistica, al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia la data di fine dei lavori, entro 30 giorni dall'effettiva ultimazione degli stessi.

2. Nella comunicazione di fine lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, gli estremi del titolo abilitativo edilizio, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione delle opere e del costruttore, del quale va indicato anche il numero di iscrizione alla Cassa edile di appartenenza.

3. Unitamente alla fine dei lavori deve essere presentata anche la scheda tecnica descrittiva (STD) oppure la richiesta del Certificato di conformità edilizia e agibilità quando dovuta ai sensi del successivo art.138.

4. La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti, ed alla relazione tecnica di cui all'art.28 L.10/91 nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori, e presentati contestualmente alla dichiarazione di fine lavori.

La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata.

5. In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte dei lavori non ultimata viene comunicata la decadenza e conseguente archiviazione.

Art. 137 - Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato

1. Ogni edificio oggetto di intervento edilizio è dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, e una scheda tecnica generale dell'edificio comprendente al suo interno le schede delle singole unità immobiliari. Nelle suddette schede sono riportati:

- a) i dati catastali e urbanistici ed edilizi utili alla esatta individuazione dell'unità stessa, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
- b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
- c) i livelli di prestazione accertati per l'opera realizzata in ordine ai requisiti obbligatori, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
- d) gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di inizio attività relative allo stesso immobile;
- e) le dichiarazioni concernenti la rispondenza dell'immobile ai requisiti obbligatori;
- f) le dichiarazioni di conformità degli impianti delle unità.

2. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva già depositata sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito.

3. La scheda tecnica contiene la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati i controlli in corso d'opera e finali, e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso.

4. Alla scheda tecnica sono allegati i certificati di collaudo e le ulteriori certificazioni previste dalla legge, e in particolare:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del Testo unico dell'Edilizia (DPR 6.6.2001 n.380), e di conformità alle norme antisismiche quando richiesto;
- b) certificato di collaudo statico ai sensi del D.M. 20 novembre 1987 "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro

consolidamento” nonché della legge 2 febbraio 1974, n. 64 e decreto ministeriale 24 gennaio 1986 e successive modificazioni ed integrazioni;

- c) dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della legge 9 gennaio 1991, n. 10, modificata e integrata, sul contenimento dei consumi energetici, all'interno della quale deve essere espressamente indicato il fabbisogno di energia primaria annuo per metro quadrato di superficie utile dell'edificio espresso in kWh/m anno, calcolato in base a quanto previsto dalla normativa vigente;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77 del Testo Unico, nonché all'articolo 82 dello stesso;
- e) certificato finale di prevenzione incendi (in assenza di certificato, copia della richiesta di collaudo presentata ai VV.FF., corredata da certificazione di conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato, sottoscritta dal titolare del permesso di costruire e dal D.L., ai sensi del DPR n.37/1998), o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
- f) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici installati nell'immobile, ai sensi dell'art.9 della Legge n.46/90. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice deve certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;
- g) autocertificazione attestante l'ottenimento della autorizzazione all'emissione in atmosfera ai sensi del DPR 203/88;
- h) dichiarazione dell'avvenuto rilascio dell'autorizzazione allo scarico degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura pubblica per gli insediamenti civili o, in assenza di pubblica fognatura, autorizzazione allo scarico delle acque reflue secondo le disposizioni del D.Lgs 152/2006;
- i) dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art. 2 DPR 24 luglio 1996, n.459, redatta dall'impresa installatrice per impianti di montacarichi e piattaforme elevatrici per disabili, o dichiarazione di conformità ai sensi dell'art. 6 del DPR 18 febbraio 1992, n.162, redatta dall'impresa installatrice dell'ascensore;
- l) ogni altro documento eventualmente necessario.

5. La scheda tecnica è documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ed è predisposta ed aggiornata, anche per gli effetti dell'art.481 del Codice penale, da un professionista abilitato.

6. A seguito della deliberazione della Giunta regionale, gli interventi ivi individuati come non soggetti alla certificazione comunale della conformità edilizia saranno soggetti alla predisposizione della scheda tecnica descrittiva secondo le forme semplificate individuate dalla medesima deliberazione.

7. Ai fini della corretta compilazione della scheda tecnica, lo sportello unico per l'edilizia fornisce al progettista i dati in possesso dell'Ente che verranno richiesti.

8. La scheda tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e relative alla sicurezza dell'intero fabbricato.

9. I contenuti del fascicolo del fabbricato e le modalità di compilazione, custodia e aggiornamento del fascicolo, sia per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n.31/2002, sia per le nuove costruzioni, saranno definite con deliberazione della Giunta regionale.

Art. 138 - Certificato di conformità edilizia e abitabilità/agibilità

1. Il certificato di conformità edilizia e abitabilità/agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale e delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.

2. Sono soggetti al certificato:

- a) gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

3. Sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la DIA, ovvero i loro successori o aventi causa.

4. Per gli interventi edilizi non compresi al comma 2 la dichiarazione di conformità del professionista abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 137 del presente RUE, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e abitabilità/agibilità. Per i medesimi interventi, copia della scheda tecnica descrittiva è trasmessa al Comune entro quindici giorni dalla data di ultimazione dei lavori, insieme alla richiesta di accatastamento dell'immobile, quando prevista.

5. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e abitabilità/agibilità e la mancata trasmissione al comune di copia della scheda tecnica

descrittiva, secondo quanto previsto ai commi precedenti, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.

Art. 139 - Procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e abitabilità/agibilità

1. Nessuna nuova costruzione può essere occupata parzialmente o totalmente senza la preventiva acquisizione certificata dell'abitabilità/agibilità ai sensi della normativa vigente. Il Certificato di conformità edilizia e agibilità è altresì necessario per la rioccupazione di unità immobiliari o edifici che siano stati oggetto di interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o di ristrutturazione edilizia. Per altri interventi la dichiarazione di conformità del tecnico abilitato, contenuta nella scheda tecnica descrittiva, tiene luogo del certificato di abitabilità/agibilità.

2. Hanno l'obbligo di presentare la richiesta di certificato di conformità edilizia e abitabilità/agibilità il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la DIA o i loro successori o aventi causa.

3. Entro quindici giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori il soggetto interessato presenta allo sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, su apposito modulo corredata dalla seguente documentazione, in assenza della quale la domanda è irricevibile:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di abitabilità/agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) scheda tecnica descrittiva, compilata in ogni sua parte con i relativi allegati.

4. Lo sportello unico per l'edilizia comunica al richiedente il nome del responsabile del procedimento, il quale entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, può richiedere documenti integrativi non a disposizione dell'amministrazione o che non possono essere acquisiti dalla stessa autonomamente. La richiesta interrompe il termine di cui al comma 3, che ricomincia a decorrere per intero dal ricevimento degli atti.

5. Il certificato di conformità edilizia e abitabilità/agibilità è rilasciato entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla richiesta.

6. I controlli sull'opera eseguita, a cui provvede lo sportello unico per l'edilizia entro il termine previsto per il rilascio del certificato, sono finalizzati a verificare la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto approvati o presentati, nonché la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, secondo quanto disposto dalla normativa vigente.

7. I controlli sono effettuati dallo sportello unico per l'edilizia secondo l'ordine di presentazione delle domande, anche avvalendosi di tecnici esterni all'amministrazione, selezionati nell'ambito degli elenchi dei tecnici verificatori di cui all'art. 142 del presente RUE.

8. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 4, l'abitabilità/agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.

9. Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia riferisce annualmente alla Giunta comunale in merito agli interventi per i quali non si è provveduto al tempestivo controllo sull'opera eseguita, e alle relative motivazioni.

10. La conformità edilizia e abitabilità/agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso, ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27.7.1934 n.1265, o per motivi strutturali, secondo quanto disposto dall'art. 141 del presente RUE.

11. CERTIFICATO PROVVISORIO DI CONFORMITA' EDILIZIA E ABITABILITA'/AGIBILITA'.

Fatto salvo quanto previsto precedentemente, è possibile, per il soggetto interessato, ottenere un certificato provvisorio di conformità e abitabilità/agibilità con la procedura prevista dall'art.22, comma 7° della L.R.31/2002.

Una volta depositata la domanda di cui al comma 2, in attesa dell'evasione della stessa da parte del Comune, può presentare allo SUE una dichiarazione redatta da professionista abilitato, corredata da certificazione di conformità dei lavori eseguiti con la quale si attesta che in quell'intervento sono state rispettate tutte le norme vigenti in materia edilizia. Lo SUE rilascia all'interessato ricevuta dell'avvenuta presentazione della dichiarazione del professionista, che costituisce certificato provvisorio di conformità edilizia ed abitabilità/agibilità, salvo quanto dovesse emergere dal controllo di cui all'art.140.

Art. 140 - Controllo sull'opera eseguita

1. Il Comune, periodicamente, con proprio atto, fissa i criteri di scelta e la consistenza del campione di opere edilizie, assoggettate al rilascio del certificato di conformità edilizia e abitabilità/agibilità, da sottoporre a verifica analitica, comprendendovi tutte quelle relative ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente.

2. In tali casi, entro il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e abitabilità/agibilità, lo SUE anche avvalendosi di tecnici verificatori, verifica la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto presentati anche in ordine al rispetto dei requisiti cogenti. Il controllo prende in esame la documentazione di progetto e quella relativa all'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e di coerenza delle

asseverazioni e della relativa documentazione, in ordine al rispetto dei requisiti cogenti e alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto e a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.

3. Qualora i risultati delle verifiche evidenziano differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il Responsabile del procedimento comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra azione conseguente ai sensi di legge. In tale caso il termine per il rilascio del certificato rimane sospeso.

4. La verifica analitica viene effettuata a cura e spese del Comune ed il titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.

Art. 141 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il Sindaco o il responsabile dello sportello unico per l'edilizia può ordinare inagibile o non usabile una costruzione o un'unità immobiliare, a norma dell'Art. 222 del R.D. n 1265/1934, e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.

2. Per le abitazioni esistenti può essere dichiarato inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle situazioni seguenti:

- le strutture e gli impianti del fabbricato sono in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- l'alloggio sia da considerare improprio (edificio al grezzo, baracca o box, seminterrato, sottotetto con altezza media inferiore a m2,40);
- insufficienti requisiti di superficie (SL minima = 280 mq per alloggio) o di altezza (h media = 2,70 m);
- insufficienti condizioni di illuminazione e ventilazione;
- mancanza di acqua potabile;
- assenza di servizi igienici;
- mancato allacciamento alla rete fognaria, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

3. Per le nuove costruzioni e per gli interventi di recupero edilizio realizzate a seguito dell'approvazione del presente RUE, l'ordinanza di cui al comma 1 è emanata nel caso di gravi difformità delle opere realizzate rispetto a quanto previsto dal presente RUE o a quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

Art. 142 - Elenco dei tecnici verificatori

1. Lo sportello unico per l'edilizia, ai fini dell'espletamento dei controlli in corso d'opera e delle verifiche per il rilascio del certificato di conformità edilizia, può avvalersi di tecnici abilitati esterni alla struttura amministrativa, iscritti nell'elenco predisposto dall'Amministrazione e dotati di specifica competenza.
2. L'elenco, composto da un congruo numero di nominativi, è adottato, con determina dirigenziale, attingendo da elenchi nominativi, forniti dagli Ordini e Collegi professionali, di professionisti qualificati; con il medesimo atto si determinano inoltre la disciplina di funzionamento e le modalità di compenso.
3. Non possono fare parte dell'elenco i membri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, o altri soggetti aventi causa.
4. Gli incarichi di verifica a professionisti esterni sono assegnati secondo criteri stabiliti con la determina suddetta.
5. E' incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori ed alla costruzione dell'opera.
6. L'elenco dei tecnici verificatori è aggiornato periodicamente; ciascun tecnico non può essere iscritto nell'elenco per più di due volte consecutive.
7. Lo sportello unico per l'edilizia può stipulare apposite convenzioni con soggetti pubblici e privati, per le medesime finalità.

Art. 143 - Abusi edilizi di minore entità

1. Nei casi di realizzazione abusiva di opere di minore entità realizzate prima della data del 28 febbraio 1977, classificabili come manutenzione straordinaria e/o opere interne ed esterne che non comportino modifiche della sagoma, né della superficie complessiva SC, e non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime e non costituiscono nuova costruzione ai sensi dell'art. 15 comma 1g delle Definizioni, purché non riguardino immobili vincolati ai sensi del D.Lvo 42/2004, e non interessino edifici ricadenti in ambiti CS, IS, e purché venga regolarmente asseverato, nei casi richiesti, il rispetto dei requisiti igienici e di sicurezza, dette opere abusive si ritengono sanate a tutti gli effetti quando siano trascorsi 10 anni dall'ultimazione delle relative opere.
2. Nei casi di cui al primo comma non si procede all'applicazione d'ufficio delle sanzioni.

TITOLO 6 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE – REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE – MONETIZZAZIONE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 144 - Contributo di Costruzione

1. Il RUE non introduce una nuova disciplina sul contributo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione, pertanto resta in vigore il Testo coordinato predisposto dallo Sportello Unico dell'Edilizia approvato dal Comune di Medolla.