



# Comune di Casalgrande

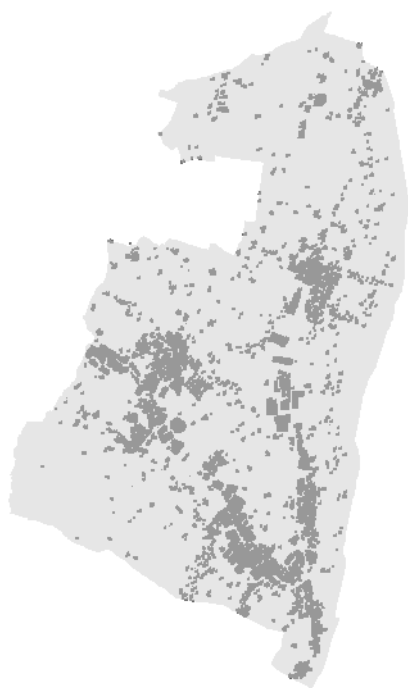
Provincia di Reggio Emilia



# RUE

## Regolamento Urbanistico Edilizio

### NORME DI ATTUAZIONE



*Sindaco:*

**Alberto Vaccari**

*Segretario generale:*

**Emilio Binini**

*Coordinamento scientifico:*

**CONSORZIO STABILE CAIRE**

**Giampiero Lupatelli, Giulio Saturni**

*Responsabile del settore pianificazione territoriale:*

Giuliano Barbieri

*Responsabile del procedimento:*

Riccardo Medici

*Gruppo di progettazione:*

Giampiero Lupatelli, Giulio Saturni, Raffaello Bevivino  
Ugo Baldini †

*e la collaborazione di:*

Moreno Veronese, Pietro Cozzani e Bruno Gabrielli †

*ValSAT:*

Tatiana Fontanesi, Marie Sarò, Lorenzo Pandolfi

*Geologia e tutela sismica:*

Stefano Castagnetti, Marco Baldi, Cristina Cavazzoni,  
Fabio Picinotti

*Archeologia:*

Pierluigi Dall'Aglio, Francesco Tarlano

*Collaboratori dell' Ufficio di Piano:*

Giuliano Barbieri, Riccardo Medici, Lisa Castellani,  
Simona Morini, Silvia Onfiani, Andrea Chierici,  
Maria Raffaella Pennacchia

Adottato: DCC n.35 del 13/04/2015, BURET n.113 del 20/05/2015

Approvato: DCC n.59 del 28/11/2016, BURERT n.388 del 28/12/2016



---

Approvazione RUE	DCC N. 59 28/11/2016
Adeguamento RUE alla DGR n.922/2017	DCC N.73 21/12/2017



## INDICE

<b>PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>11</b>
<b>TITOLO I. RIFERIMENTI GENERALI.....</b>	<b>11</b>
ART. 1.1 - Riferimenti legislativi del RUE .....	11
ART. 1.2 - Entrata in vigore del RUE.....	11
ART. 1.3 - Contenuti del RUE .....	11
ART. 1.4 - Elaborati costitutivi del RUE.....	11
ART. 1.5 - Contenuti degli elaborati cartografici del RUE .....	12
ART. 1.6 - Struttura delle norme del RUE.....	12
ART. 1.7 - Misure di salvaguardia del RUE.....	12
ART. 1.8 - Facoltà di deroga .....	12
ART. 1.9 – Continuità dei titoli abilitativi efficaci o in corso di assunzione di efficacia alla data di adozione del RUE. ....	13
ART. 1.10 - Condizioni necessarie all'ammissibilità delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie .....	14
ART. 1.11 - Partizione del territorio comunale in territorio urbano, territorio urbanizzabile, territorio rurale e zone di recupero .....	14
ART. 1.12 - Norme relative al sistema dei vincoli territoriali del PSC .....	14
ART. 1.13 – Tutela delle potenzialità archeologiche del territorio.....	15
ART. 1.14 – Procedura per l'attuazione della Tutela delle potenzialità archeologiche del territorio.....	15
ART. 1.15 - Interventi disciplinati dal RUE .....	16
ART. 1.16 - Modalità di attuazione.....	16
ART. 1.17 - Piano Urbanistico Attuativo (PUA) .....	16
ART. 1.18 - Elaborati del PUA .....	16
ART. 1.19 - Procedura di presentazione ed approvazione del PUA di iniziativa pubblica e privata. ....	19
ART. 1.20 - Intervento Edilizio Unitario (IEU) .....	20
ART. 1.21 - Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola” (PRAA).....	21
ART. 1.22 - Attuazione edilizia diretta .....	23
ART. 1.23 - Attività edilizia libera.....	23
ART. 1.24 - Verifica di sostenibilità .....	24
<b>TITOLO II. DEFINIZIONE TECNICHE UNIFORMI (DTU).....</b>	<b>25</b>
ART. 2.1 – Definizioni tecniche uniformi .....	25
<b>TITOLO III. DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO .....</b>	<b>26</b>
ART. 3.1 - Definizione degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso .....	26
ART. 3.2 - Uso A1: Abitazione agricola.....	27
ART. 3.3 - Uso A2: Servizi agricoli.....	28
ART. 3.4 - Uso A3: Allevamento aziendale .....	28
ART. 3.5 - Uso A4: Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola .....	29

ART. 3.6 - Uso A5: Serre fisse.....	29
ART. 3.7 - Uso A6: Attività agrituristiche .....	29
ART. 3.8 - Uso A7: Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive dei requisiti di Imprenditore agricolo, come definito dall'articolo 2135 codice civile e dell'articolo 1 comma 2 del D.Lgs. 228/2001 .....	30
ART. 3.9 - Uso C1: Struttura commerciale di vicinato .....	31
ART. 3.10 - Uso C2: Media o grande struttura di vendita .....	31
ART. 3.11 - Uso C3: Centro commerciale.....	31
ART. 3.12 - Uso C4: Esercizio pubblico .....	32
ART. 3.13 - Uso C5: Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta.....	32
ART. 3.14 - Uso C6: Commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza .....	33
ART. 3.15 - Uso C7: Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni .....	33
ART. 3.16 - Uso C8: Distribuzione di carburanti per autoveicoli.....	34
ART. 3.17 - Uso D1: Intermediazione monetaria e finanziaria.....	35
ART. 3.18 - Uso D2: Attività professionali e imprenditoriali .....	35
ART. 3.19 - Uso D3: Attività direzionali.....	35
ART. 3.20 - Uso N1: Allevamento industriale .....	36
ART. 3.21 - Uso N2: Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta .....	36
ART. 3.22 - Uso N3: Attività di lavorazione agricola per conto terzi .....	36
ART. 3.23 - Uso N4: Attività di riparazione di macchine agricole.....	37
ART. 3.24 - Uso N5: Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica .....	37
ART. 3.25 - Uso N6: Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale .....	37
ART. 3.26 - Uso N7: Attività vivaistiche .....	38
ART. 3.27 - Uso P1: Artigianato produttivo .....	38
ART. 3.28 - Uso P2: Artigianato di servizio non congruente con la residenza .....	38
ART. 3.29 - Uso P3: Industria manifatturiera.....	39
ART. 3.30 - Uso P4: Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero dei rifiuti.....	39
ART. 3.31 - Uso R1: Residenza .....	40
ART. 3.32 - Uso R2: Residenza collettiva.....	40
ART. 3.33 - Uso R3: Residenza turistica .....	41
ART. 3.34 - Uso R4: Accessori alla residenza e usi compatibili .....	42
ART. 3.35 - Uso S1: Pubblica amministrazione .....	42
ART. 3.36 - Uso S2: Istruzione .....	42
ART. 3.37 - Uso S3: Sanità e altri servizi sociali.....	43
ART. 3.38 - Uso S4: Organizzazioni associative .....	43
ART. 3.39 - Uso S5: Organizzazione del culto religioso.....	43
ART. 3.40 - Uso S6: Attività ricreative e culturali.....	44
ART. 3.41 - Uso S7: Attività sportive.....	44
ART. 3.42 - Uso S7a: Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto.....	44
ART. 3.43 - Uso S8: Difesa e protezione civile .....	45

ART. 3.44 - Uso S9: Servizi tecnici e tecnologici.....	45
ART. 3.45 - Uso S10: Impianti per le telecomunicazioni.....	45
ART. 3.46 - Uso S11: Attrezzature cimiteriali.....	46
ART. 3.47 - Uso S12: Attrezzature per la mobilità.....	46
ART. 3.48 - Uso S13: Fruizione del verde .....	46
ART. 3.49 - Uso S14: Spettacoli e manifestazioni all'aperto.....	46
ART. 3.50 - Uso S15: Parcheggio pubblico .....	47
ART. 3.51 - Uso T1: Albergo .....	47
ART. 3.52 - Uso T2: Residenza turistica alberghiera .....	48
ART. 3.53 - Uso T3: Ostello.....	48
ART. 3.54 - Uso T4: Campeggio .....	48
ART. 3.55 - Uso T5: Villaggio turistico .....	49
ART. 3.56 - Uso T6: Case per ferie.....	49
ART. 3.57 - Uso T7: Rifugi escursionistici .....	50
ART. 3.58 - Uso T8: Strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico.....	50
ART. 3.59 - Uso T9: Aree attrezzate di sosta temporanea.....	50
ART. 3.60 - Uso T10: Attività ludiche a carattere privato .....	51
ART. 3.61 - Uso T11: Attività sportive ricreative all'aperto.....	51
ART. 3.62 - Uso Z1: Usi in atto .....	51
ART. 3.63 - Uso Z2: Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale.....	52
ART. 3.64 - Uso Z3: Attrezzature private di pertinenza .....	52
ART. 3.65 - Uso Z4: Autorimesse non pertinenziali .....	52

#### **TITOLO IV. DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITA' EDILIZIA.....**

##### **Capo I. Il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi.....**

ART. 4.1 - Titoli abilitativi .....	56
ART. 4.2 - Soggetti aventi titolo .....	56
ART. 4.3 - Opere pubbliche di competenza comunale .....	57
ART. 4.4 - Opere pubbliche di competenza statale, regionale e provinciale e opere conseguenti ad accordi di programma .....	57
ART. 4.5 - Certificato di Destinazione Urbanistica .....	57
ART. 4.6 - Documentazione da allegare alla presentazione o richiesta del titolo abilitativo.....	57
ART. 4.7 - Esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute .....	58
ART. 4.8 - Rilascio o diniego.....	58
ART. 4.9 - Permesso di costruire convenzionato .....	58
ART. 4.10 - Interventi in difformità o assenza del titolo abilitativo .....	58
ART. 4.11 - Pubblicità e accesso.....	58
ART. 4.12 - Volturazione.....	58
ART. 4.13 - Autotutela e richiesta di riesame del titolo abilitativo .....	59

ART. 4.14 - Contributo di costruzione, costo di costruzione, oneri e monetizzazioni .....	59
ART. 4.15 - Comunicazione di inizio lavori.....	59
ART. 4.16 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere .....	59
ART. 4.17 - Conduzione del cantiere in sicurezza.....	59
ART. 4.18 - Ritrovamenti archeologici e ritrovamenti bellici.....	60
ART. 4.19 – Varianti in corso d'opera.....	60
ART. 4.20 – Comunicazione di fine lavori.....	60
ART. 4.21 - conformità edilizia e agibilità .....	60
ART. 4.22 - Controllo sull'opera eseguita.....	60
ART. 4.23 - Elenco dei tecnici verificatori.....	61
ART. 4.24 - Tolleranza esecutiva nelle misurazioni .....	61
<b>Capo II. I requisiti generali delle opere edilizie .....</b>	<b>61</b>
ART. 5.1 Requisiti generali delle opere edilizie .....	61
ART. 5.2 - Distanze minime .....	61
ART. 5.3 - Indice di visuale libera (IVL.) .....	62
ART. 5.4 Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo .....	62
ART. 5.5 Servitù militari .....	63
ART. 5.6 – Accessi stradali, passi carrai, uscita dalle autorimesse e accessi pedonali .....	63
ART. 5.7 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante .....	63
ART. 5.8 Siti contaminati .....	63
<b>Capo III. La disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico, culturale e territoriale.....</b>	<b>63</b>
ART. 6.1 - Disciplina dei nuclei storici .....	63
ART. 6.2 - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-culturale esterni ai nuclei storici.....	66
ART. 6.3 - Disciplina delle categorie di intervento sugli edifici di interesse storico .....	66
ART. 6.4 - Pertinenze degli insediamenti storici esterni ai nuclei storici .....	70
<b>Capo IV. Le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.....</b>	<b>70</b>
ART. 7.1 – Requisiti igienico-prestazionali delle opere edilizie.....	70
ART. 7.2 - Igiene e manutenzione degli edifici e delle aree esterne private .....	71
ART. 7.3 - Canali di gronda e pluviali.....	71
ART. 7.4 - Approvvigionamento di acqua potabile .....	71
ART. 7.5 - Sorveglianza e controllo della Legionellosi.....	71
ART. 7.6 - Conduzze di scarico di w.c., cucine e lavatoi.....	72
ART. 7.7 - Obbligo dell'allacciamento alla fognatura comunale .....	72
ART. 7.8 - Umidità interna .....	72
ART. 7.9 - Misure contro la intrusione e diffusione di insetti, animali nocivi e dei volatili negli edifici... 73	
ART. 7.10 – Aree inedificate e/o edifici in disuso .....	73
ART. 7.11 - Disposizioni inerenti la riduzione del rischio sismico .....	73
ART. 7.12 - Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche.....	74



ART. 7.13 - Ringhiere e parapetti .....	75
ART. 7.14 - Disposizioni inerenti il contenimento e la riduzione dei consumi energetici .....	75
ART. 7.15 - Disposizioni inerenti la tutela dall'inquinamento acustico.....	76
ART. 7.16 – Requisiti acustici passivi degli edifici .....	76
ART. 7.17 - Depositi di materiali a cielo aperto.....	76
ART. 7.18 - Misure per la tutela qualitativa delle acque.....	77
ART. 7.19 - Disposizioni a tutela dall'inquinamento luminoso.....	77
<b>TITOLO V. MODULISTICA EDILIZIA UNIFICATA .....</b>	<b>78</b>
ART. 8.1 Modulistica edilizia unificata .....	78
<b>PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....</b>	<b>79</b>
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....</b>	<b>79</b>
<b>Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi.....</b>	<b>79</b>
ART. 9.1 - Competenze, procedure e adempimenti .....	79
ART. 9.2 - Ufficio tecnico competente (competenze dello Sportello unico per l'edilizia e dello Sportello unico per le attività produttive).....	79
ART. 9.3 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio .....	79
ART. 9.4 - Documento guida.....	79
ART. 9.5 - Composizione e nomina della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio .....	80
ART. 9.6 - Funzionamento e pubblicità della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio .	80
ART. 9.7 – SUAP .....	81
<b>Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi .....</b>	<b>81</b>
ART. 10.1 - Proroghe e rinnovi di titoli abilitativi in essere .....	81
ART. 10.2 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità .....	81
ART. 10.3 - Valutazione preventiva.....	82
ART. 10.4 – Documentazione da allegare alla richiesta di valutazione preventiva.....	82
<b>TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI .....</b>	<b>83</b>
<b>Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori.....</b>	<b>83</b>
ART. 11.1 - Modelli di riferimento e fac-simili .....	83
ART. 11.2 - Occupazione di suolo pubblico.....	83
ART. 11.3 – Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto .....	83
<b>Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori.....</b>	<b>83</b>
ART. 12.1 - Modalità di trasformazione fisica del suolo.....	83
ART. 12.2 Punti fissi di linea e di livello.....	84
ART. 12.3 - Demolizione di opere edili, impianti e altri manufatti .....	84
ART. 12.4 - Misure igieniche nei cantieri edili .....	84
<b>TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....</b>	<b>85</b>
<b>Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio .....</b>	<b>85</b>

ART. 13.1 - Guida agli interventi e alla valutazione dei progetti degli insediamenti rurali.....	85
ART. 13.2 - Misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica .....	86
ART. 13.3 Prescrizioni costruttive per la prevenzione del rischio gas radon e metano.....	86
ART. 13.4 - Pareri igienico-sanitari sugli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica .....	87
ART. 13.5 - Pareri igienico-sanitari sui progetti di insediamenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute .....	87
ART. 13.6 - Inizio dell'attività per gli insediamenti produttivi, pareri in materia di sanità, ambiente, sicurezza .....	87
ART. 13.7 - Alloggio antigienico – Dichiarazione di non locabilità .....	87
ART. 13.8 - Valutazioni di affollamento delle abitazioni.....	87
ART. 13.9 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. “linee vita”) .....	87
ART. 13.10 Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa .....	88
<b>Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico.....</b>	<b>88</b>
ART. 14.1 - Definizione di dotazioni territoriali .....	88
ART. 14.2 - Standard di dotazioni territoriali negli strumenti attuativi .....	88
ART. 14.3 - Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali.....	88
ART. 14.4 - Prestazioni e standard di qualità urbana ed ecologico ambientale delle infrastrutture stradali all'interno degli ambiti soggetti a PUA .....	89
ART. 14.5 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione (standard urbanistici) .....	90
ART. 14.6 - Monetizzazione delle dotazioni territoriali e dei parcheggi pertinenziali.....	90
ART. 14.7 - Esecuzione, manutenzione e caratteristiche delle strade private.....	91
ART. 14.8 - Spazi di passaggio pedonale di uso comune.....	91
ART. 14.9 - Caratteristiche fisiche della rete pedonale e ciclabile .....	91
ART. 14.10 - Articolazione, requisiti tipologici e dotazioni minime dei parcheggi .....	92
ART. 14.11 - Manufatti temporanei stagionali.....	93
ART. 14.12 - Strutture provvisorie di pubblici esercizi e attività ricettive su spazi pubblici.....	94
ART. 14.13 - Numeri civici .....	94
<b>Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente.....</b>	<b>94</b>
ART. 15.1 - Organizzazione del verde privato.....	94
ART. 15.2 - Disposizioni inerenti la tutela delle alberature .....	94
ART. 15.3 - Elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato .....	95
ART. 15.4 - Orti periurbani a gestione collettiva .....	95
ART. 15.5 - Recupero dei materiali di demolizione e dei rifiuti solidi di cantiere .....	96
ART. 15.6 - Fascia di ambientazione della viabilità primaria e delle aree ferroviarie .....	96
ART. 15.7 - Obblighi di realizzazione di elementi di dotazione ecologica e di manutenzione ambientale negli interventi edilizi nel territorio rurale.....	96
<b>Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche .....</b>	<b>96</b>
ART. 16.1 - Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale .....	96
ART. 16.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere sovracomunale .....	97
ART. 16.3 – Aree per attrezzature tecniche .....	97
ART. 16.4 - Prescrizioni per la efficienza idraulica: strumenti urbanistici attuativi.....	98

ART. 16.5 - Prescrizioni per la efficienza idraulica: interventi diretti per la funzione agricola .....	98
ART. 16.6 - Spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti .....	99
ART. 16.7 Distribuzione dell'energia elettrica.....	99
ART. 16.8 Distribuzione del gas .....	99
ART. 16.9 Ricarica dei veicoli elettrici.....	99
ART. 16.10 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento .....	99
ART. 16.11 - Rete e impianti per le telecomunicazioni.....	100
ART. 16.12 - Aree riservate ad esigenze di protezione civile .....	101
ART. 16.13 - Disciplina degli interventi edilizi all'interno delle aree occupate dalle attrezzature e infrastrutture ferroviarie .....	101
ART. 16.14 - Polo funzionale dello scalo merci Dinazzano.....	101
ART. 16.15 - Impianti esistenti per la distribuzione di carburanti .....	101
ART. 16.16 - Viabilità.....	101
ART. 16.17 - Rete pedonale e ciclabile .....	102
<b>Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico.....</b>	<b>102</b>
ART. 17.1 - Disposizioni inerenti gli spazi di discontinuità del sistema insediativo.....	102
ART. 17.2 - Disposizioni inerenti i margini urbani da assoggettare a mitigazione paesaggistica .....	102
ART. 17.3 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni .....	102
ART. 17.4 - Aree condominiali .....	103
ART. 17.5 - Conservazione degli elementi di pregio.....	103
ART. 17.6 - Tabelle stradali .....	103
ART. 17.7 - Allineamenti.....	103
ART. 17.8 - Colore delle facciate.....	103
ART. 17.9 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, erogatori automatici di prodotti o servizi .....	103
ART. 17.10 - Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici .....	104
ART. 17.11 - Recupero dei sottotetti .....	104
<b>Capo VI Elementi costruttivi.....</b>	<b>105</b>
ART. 18.1 - Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini .....	105
ART. 18.2 - Recinzioni e cancelli .....	105
ART. 18.3 - Elementi aggettanti delle facciate .....	105
ART. 18.4 - Coperture, canali di gronda, pluviali.....	105
ART. 18.5 - Apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari .....	106
ART. 18.6 - Installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche.....	106
ART. 18.7 - Aperture dei vani seminterrati su spazi pubblici o ad uso pubblico .....	107
<b>TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO .....</b>	<b>108</b>
ART. 19.1 Vigilanza e controllo dell'attività urbanistico-edilizia .....	108
ART. 19.2 - Sanzioni.....	108
<b>TITOLO V. NORME TRANSITORIE .....</b>	<b>109</b>
ART. 20.1 Norme transitorie .....	109

<b>TITOLO VI. TERRITORIO URBANO .....</b>	<b>110</b>
ART. 21.1 - Disciplina urbanistica edilizia all'interno degli ambiti urbani consolidati .....	110
ART. 21.2 – Sub-ambiti urbani di conservazione paesaggistica .....	110
ART. 21.3 - Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica .....	111
ART. 21.4 - Sub-ambiti urbani a manutenzione qualitativa .....	114
ART. 21.5 - Sub-ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata .....	114
ART. 21.6 - Sub-ambiti urbani a destinazione commerciale.....	115
ART. 21.7 - Sub-ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e di terziario misto.....	116
ART. 21.8 - Ambiti urbani da riqualificare (R).....	116
ART. 21.9 - Ambiti urbani di trasformazione (AT e ATR).....	117
ART. 21.10 - Aree per nuove dotazioni territoriali .....	117
ART. 21.11 - Ambiti produttivi specializzati .....	117
ART. 21.12 - Ambiti specializzati per attività produttive consolidati .....	117
ART. 21.13 - Ambiti per attività commerciali esistenti.....	119
ART. 21.14 - Ambiti produttivi di trasformazione programmata perfezionati .....	119
ART. 21.15 - Ambiti produttivi di completamento .....	120
ART. 21.16 - Ambiti produttivi di riqualificazione .....	120
ART. 21.17 - Ambiti produttivi di ampliamento.....	120
ART. 21.18 - Verde di protezione ambientale.....	121
 <b>TITOLO VII. TERRITORIO RURALE.....</b>	 <b>122</b>
ART. 22.1 - Partizione del territorio rurale .....	122
ART. 22.2 - Disciplina degli interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole .....	122
ART. 22.3 - Interventi edilizi consentiti in assenza di Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRAA) per funzioni direttamente connesse alla conduzione del fondo .....	124
ART. 22.4 - Interventi edilizi consentiti in assenza di Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRAA) per funzioni non direttamente connesse alla conduzione del fondo.....	125
ART. 22.5 - Classificazione tipologica funzionale degli edifici rurali esistenti e relativa disciplina edilizia .....	126
ART. 22.6 - Edificio con tipologia a prevalente funzione abitativa.....	127
ART. 22.7 - Edificio con tipologia produttiva agricola di interesse storico.....	128
ART. 22.8 - Servizi agricoli.....	130
ART. 22.9 - Servizi alla residenza.....	130
ART. 22.10 - Precari.....	130
ART. 22.11 - Edificio produttivo agricolo moderno .....	130
ART. 22.12 - Edificio per il culto.....	131
ART. 22.13 - Edificio ad uso produttivo non agricolo.....	131
ART. 22.14 - Edificio adibito ad attività extragricole compatibili.....	131
ART. 22.15 - Rudere .....	131
ART. 22.16 - Serre fisse.....	132
ART. 22.17 - Impianti tecnici e tecnologici – impianti per le telecomunicazioni .....	132

---

ART. 22.18 - Aree per attività produttive in territorio rurale .....	132
ART. 22.19 - Aree di riqualificazione in territorio rurale.....	132
ART. 22.20 - Aree assogettate al Piano delle attività estrattive (PAE) .....	132
ART. 22.21 - Aree per attività sportive ricreative all'aperto per utenza pubblica.....	133
ART. 22.22 - Impianti di energia elettrica da fonte rinnovabile ammissibili nel territorio agricolo ai sensi del D.Lgs. n.387/2003 .....	133
ART. 22.23 - Stabilimento a rischio di incidente rilevante in ambito rurale.....	133

## **INDICE DELLE TABELLE**

TAB. 1 - tabella riassuntiva degli standard relativi agli usi .....	53
TAB. 2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale .....	97
TAB. 3 - Attrezzature e spazi collettivi di carattere sovracomunale .....	97
TAB. 4 - Attrezzature tecniche di rilievo comunale.....	98
TAB.5 - Limitazioni agli interventi funzionali alle attività produttive agricole.....	124

## **PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA**

### **TITOLO I. RIFERIMENTI GENERALI**

#### **ART. 1.1 - Riferimenti legislativi del RUE**

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è redatto ai sensi della L.R. n.20/2000 e successive modifiche e integrazioni.
2. Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è lo strumento urbanistico di specificazione e attuazione del PSC ed è predisposto in conformità con le previsioni del medesimo.
3. Nel presente RUE trova applicazione il principio di non duplicazione della normativa sovraordinata, in coerenza con gli artt. 16 e 18-bis comma 4 della L.R. n.20/2000 e in attuazione dell'Atto di Coordinamento Tecnico Regionale approvato con D.G.R n.994 del 7/7/2014, con particolare riferimento alle disposizioni a diretta applicazione descritte nella specifica tabella all'interno della Parte Terza del citato Atto di Coordinamento come modificato dalla D.G.R. n. 922 del 28/06/2017.

#### **ART. 1.2 - Entrata in vigore del RUE**

1. Il Regolamento Urbanistico Edilizio entra in vigore alla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso della sua avvenuta approvazione.
2. 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.
3. In particolare, il presente RUE sostituisce integralmente il previgente Regolamento Edilizio approvato dal Consiglio comunale nel 1982 nonché alcune norme igieniche di interesse edilizio contenute nel vigente Regolamento comunale di Igiene deliberato dal Consiglio Comunale (DCC n.41 del 25/07/2013) attinenti materia disciplinata dal presente RUE.

#### **ART. 1.3 - Contenuti del RUE**

1. Il RUE è lo strumento che disciplina, in conformità alle previsioni del PSC, le trasformazioni negli ambiti urbani consolidati, negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti e nel territorio rurale, gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nei centri storici sia negli ambiti da riqualificare.
2. Il RUE contiene la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso, le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente costruito.
3. Sulla cartografia del RUE è riportata la perimetrazione delle Aree entro le quali sussistono problemi di tenuta della rete commerciale tradizionale e di valorizzazione dell'attività commerciale e di servizio, nonché le attività commerciali esistenti e programmate, in coerenza con l'art. 6.18 del PSC.  
Le disposizioni del presente RUE potranno essere integrate dalle norme di piani e di altri regolamenti di successiva emanazione e specificazione, tra i quali:
  - il Piano del colore, che disciplina l'assetto cromatico dei fronti degli edifici nei nuclei storici e nei beni culturali isolati;
  - il Regolamento del verde, che disciplina l'impianto e la gestione del verde pubblico e privato;
  - il Regolamento dell'arredo urbano, che disciplina gli interventi di arredo degli spazi pubblici e degli spazi privati antistanti gli spazi pubblici.

#### **ART. 1.4 - Elaborati costitutivi del RUE**

1. Sono elaborati costitutivi del RUE i seguenti:
  - - Tavole 1.a, 1.b, 1.c, 1.d in scala 1/5.000
  - Disciplina particolareggiata dei nuclei storici in scala 1/2.000
  - Norme
  - Relazione illustrativa

- Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT)  
Costituiscono inoltre elaborati costitutivi del RUE le carte dei vincoli di cui all'art. 1.12 successivo con le relative disposizioni applicative per il territorio urbano e per il territorio rurale.
- 2. Le norme del RUE sono composte dalle seguenti parti:
  - Parte prima- Principi generali e disciplina Generale dell'attività edilizia.
  - Parte seconda- Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia.

#### **ART. 1.5 - Contenuti degli elaborati cartografici del RUE**

1. La cartografia del RUE ospita le delimitazioni dei sistemi, degli ambiti, dei luoghi definite dal PSC e contiene la individuazione delle aree sottoposte alla disciplina specifica di propria competenza.
2. La cartografia del RUE costituisce unitamente alle tavole del PSC e unitamente al POC, il riferimento unico per gli atti di certificazione inerenti la pianificazione urbanistica comunale.
3. Il RUE può contenere differenze grafiche rispetto alle geometrie del PSC, funzionali a portarle a coincidere con suddivisioni reali rilevabili sul terreno ovvero su elaborati cartografici in scala maggiore ovvero su basi cartografiche di diversa natura (ad es. carta catastale).
4. In caso di differenze grafiche tra diversi elaborati del RUE ha prevalenza l'elaborato grafico a scala maggiore.
5. Le indicazioni grafiche relative agli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche) non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizione, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.
6. Nei casi ed entro i limiti previsti dalle norme del PSC il POC può assumere determinazioni in merito ad ambiti, aree od elementi anche non specificamente individuati dal PSC come soggetti a POC e ricadenti nella disciplina del RUE, senza che ciò comporti variante al RUE medesimo.

#### **ART. 1.6 - Struttura delle norme del RUE**

1. Le norme del RUE integrano le norme del PSC formando con esse un testo unitario, che costituisce il riferimento unico, unitamente al POC, della disciplina degli strumenti urbanistici comunali.
2. Le norme del RUE si articolano in due parti:
  - la parte prima, contenente i principi generali dell'attività edilizia.
  - La parte seconda, contenente le disposizioni comunali in materia edilizia ivi compresa la regolamentazione degli interventi edilizi e delle trasformazioni nei sistemi delle infrastrutture per la mobilità, delle dotazioni territoriali, delle tutele ambientali, del sistema insediativo storico, del territorio urbano e del territorio rurale.

#### **ART. 1.7 - Misure di salvaguardia del RUE**

1. Ai sensi dell'articolo 12 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 nel testo vigente, a decorrere dalla data di adozione del RUE, fino alla data di entrata in vigore del Regolamento, per effetto della pubblicazione ai sensi di legge della delibera di approvazione, e comunque per un periodo non superiore a tre anni dalla data di adozione ovvero non superiore a cinque anni dalla medesima data nel caso in cui il Regolamento, entro un anno dall'adozione, sia trasmesso alla Provincia ai fini della formulazione delle riserve o delle osservazioni, trovano applicazione le misure di salvaguardia.
2. Per effetto di quanto disposto al comma 1 è sospesa ogni determinazione in merito al rilascio di titoli abilitativi per interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con elementi prescrittivi del RUE e del PSC adottati. Della sospensione si darà comunicazione al richiedente. Nel caso in cui il titolo abilitativo per interventi di trasformazione del territorio si formi in conseguenza di segnalazione o denuncia, lo Sportello Unico Edilizia provvederà a comunicare al presentatore ordine motivato di sospensione del procedimento e di non effettuazione dell'intervento segnalato o denunciato.
3. Sono fatte salve, in quanto disposizioni speciali costituenti parte integrante ed elemento prescrittivo del RUE adottato, le disposizioni transitorie di cui al successivo articolo 1.9, per effetto delle quali i procedimenti ivi esplicitamente indicati non sono assoggettati alle sospensioni di cui ai comma precedenti del presente articolo 1.7.
4. Trovano comunque applicazione le disposizioni transitorie e in materia di salvaguardia contenute nel PSC e le disposizioni di cui all'articolo 41 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n.20. Fino alla data di entrata in vigore del primo POC, resta vigente il Programma Pluriennale di Attuazione del PRG 2013- 2015.

#### **ART. 1.8 - Facoltà di deroga**

1. Sono consentite deroghe alle prescrizioni agli strumenti urbanistici nei limiti e nei termini previsti dalla legislazione

vigente (in particolare ai sensi dell'art.14 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. e art.20 della L.R. n.15/2013 come modificato dall'art. 20 della L.R. n. 12/2017).

**ART. 1.9 – Continuità dei titoli abilitativi efficaci o in corso di assunzione di efficacia alla data di adozione del RUE.**

1. I titoli abilitativi alla realizzazione di interventi edilizi rilasciati in data anteriore alla adozione del RUE, ivi compresi i titoli abilitativi rilasciati per interventi diretti convenzionati sulla base di convenzioni o atti unilaterali d'obbligo approvati dalla Amministrazione Comunale a seguito della approvazione di un progetto di inquadramento urbanistico, conservano efficacia e possono essere attuati entro i termini per l'inizio e la ultimazione dei lavori previsti per essi dalla vigente disciplina normativa, ivi compreso il periodo di proroga, ove concessa ai sensi di legge. L'attuazione avviene dando applicazione e nel rispetto della disciplina del Piano Regolatore Generale vigente alla data del loro rilascio, del Programma Pluriennale di Attuazione di cui al comma 4 del precedente articolo 1.7, se ed in quanto applicabile, delle eventuali varianti al medesimo PRG approvate ai sensi dell'articolo 41 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n.20 come modificato dalla L.R. n. 34/2000, dalla L.R. n. 27/2004 e dalla L.R. n. 6/2009 e s.m.i..  
Nel caso in cui le convenzioni o gli atti d'obbligo di cui al presente comma 1 prevedano un termine per la ultimazione dei lavori più lungo rispetto a quello previsto per l'efficacia dei titoli abilitativi dalla vigente disciplina normativa, gli interventi previsti da dette convenzioni e atti d'obbligo possono essere attuati, mediante rilascio dei relativi titoli abilitativi, entro il termine dai medesimi convenzioni e atti d'obbligo previsti per la ultimazione della attuazione, ovvero, in mancanza di specifica previsione di un termine, entro il termine di anni 10 (dieci) decorrente dalla loro sottoscrizione. Nel periodo di validità delle convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo approvati, potranno essere introdotte varianti, ivi comprese le modifiche delle aree di sedime dei fabbricati, al progetto di inquadramento urbanistico, fatto salvo il rispetto degli indici edificatori fissati negli atti predetti.
2. I procedimenti avviati in relazione a richieste di rilascio di titolo abilitativo (ivi compresi i titoli abilitativi da rilasciarsi per interventi diretti convenzionati) depositate in data anteriore alla adozione del RUE ovvero in relazione a denunce o segnalazioni funzionali alla formazione di titolo abilitativo depositate in data anteriore alla adozione del RUE vengono istruiti e conclusi dando applicazione alla disciplina del Piano Regolatore Generale vigente alla data del loro deposito ovvero alla disciplina delle eventuali varianti al medesimo PRG approvate ai sensi dell'articolo 41 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 come modificato dalla L.R. n. 34/2000, dalla L.R. n. 27/2004 e dalla L.R. n. 6/2009 e s.m.i. Nel caso in cui i titoli abilitativi acquisiscano efficacia, per la loro attuazione trova applicazione la disciplina di cui al precedente comma 1.
3. Il rilascio o comunque l'acquisizione di efficacia di titoli abilitativi inerenti interventi di attuazione dei PUA di cui all'articolo 1.8 del PSC, al pari della loro successiva attuazione, è disciplinata dal medesimo articolo 1.8 del PSC.
4. Le richieste di approvazione di progetti planivolumetrici convenzionati o soggetti ad atto unilaterale d'obbligo, o progetti unitari di intervento o urbanizzazioni convenzionate che siano stati presentati prima della data di adozione del RUE complete di tutti i documenti necessari per l'esame istruttorio e conformi al Piano Regolatore Generale possono essere istruiti e approvati nel rispetto del medesimo PRG ovvero di sue eventuali varianti approvate ai sensi dell'articolo 41 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n.20 e s.m.i.. Nel caso in cui vengano approvati e i titoli abilitativi acquisiscano efficacia, per la loro attuazione trova applicazione la disciplina di cui al precedente comma 1.
5. Nel caso dei progetti planivolumetrici convenzionati o soggetti ad atto unilaterale d'obbligo, o progetti unitari di intervento convenzionati, o urbanizzazioni convenzionate, già approvati alla data di adozione del RUE o che vengano approvati ai sensi dei precedenti commi, i successivi titoli abilitativi sono rilasciabili, fino alla data di scadenza delle relative convenzioni, e comunque non oltre 10 anni dalla data di approvazione dell'atto o della scadenza nel rispetto del Piano Regolatore Generale ovvero di sue eventuali varianti approvate ai sensi dell'articolo 41 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n.20 e s.m.i..
6. Decorsi i termini di cui ai precedenti comma le parti dei progetti eventualmente inattuate saranno assoggettate alle previsioni dello strumento urbanistico vigente, venendo meno la disciplina transitoria di cui al presente articolo. In parziale deroga a quanto previsto dal presente comma 6, nel caso in cui le convenzioni o gli atti unilaterali d'obbligo predetti di cui al precedente articolo abbiano ad oggetto aree ricadenti in zona territoriale omogenea D del Piano Regolatore Generale e in relazione ad essi siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi edilizi il cui termine di efficacia, eventualmente prorogato ai sensi di legge, sia venuto a scadere in periodo successivo al 30 giugno 2012, i titolari della convenzione ovvero il presentatore dell'atto unilaterale d'obbligo ovvero ancora i rispettivi aventi causa, nel caso in cui le opere previste dalle medesime convenzioni o atti unilaterali d'obbligo non siano state interamente realizzate alla scadenza del termine di efficacia del titolo abilitativo, sono legittimati alla presentazione di nuova istanza per il rilascio di permesso di costruire (ai sensi della Legge Regionale n.15/2013 come modificata dalla L.R. n. 12 del 23/06/2017), ovvero nuova segnalazione certificata di inizio attività SCIA (ai sensi della Legge Regionale n. 15/2013 come modificata dalla L.R. n. 12 del 23/06/2017), per il completamento e comunque l'ultimazione degli interventi resi possibili dalle convenzioni o atti unilaterali d'obbligo di cui al presente comma 6,



fermo restando che detti interventi dovranno essere ultimati, perentoriamente, entro e non oltre il 31 dicembre 2018, termine decorso il quale i titoli abilitativi rilasciati o presentati in forza della disposizione di cui al presente comma 6 decadranno di diritto per la parte non eseguita.

#### **ART. 1.10 - Condizioni necessarie all'ammissibilità delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammissibili se risultano rispettate tutte le seguenti condizioni:
  - l'intervento sia previsto dal POC, oppure sia compreso nella casistica di interventi edilizi attuabili sulla base del RUE al di fuori della programmazione del POC;
  - il progetto sia redatto in conformità alle disposizioni, prescrizioni e vincoli contenuti nel PSC e nel RUE e, ove previsto, nel POC;
  - l'area oggetto di intervento sia servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti nella consistenza e tipologia atte a garantire la sostenibilità dell'intervento. Qualora tali opere non siano presenti o siano presenti solo in parte, il titolo abilitativo deve prevedere, a carico dell'attuatore, l'obbligo di provvedere alla loro esecuzione contestualmente alla realizzazione dell'intervento edilizio; l'impegno è formalmente sancito in una convenzione o atto d'obbligo. In alternativa deve sussistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
2. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quelle previste dal presente RUE sono ammesse trasformazioni soltanto per adeguarsi al presente RUE ovvero interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo diverse specifiche norme d'ambito.
3. Non è consentito il rilascio o la formazione di alcun ulteriore titolo abilitativo per la realizzazione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che abbiano ad oggetto immobili non legittimati, in tutto o in parte, da un titolo abilitativo precedente o comunque che abbiano ad oggetto immobili non conformi al titolo abilitativo che ne ha consentito la realizzazione o la modifica. Nei casi di cui al presente comma 3, la formazione o il rilascio di un ulteriore titolo abilitativo sono subordinati all'ottenimento o alla presentazione di accertamento di conformità, ai sensi dell'articolo 17 della L.R. n. 23/2004 come modificato dall'art. 36 della L.R. n. 12/2017.

#### **ART. 1.11 - Partizione del territorio comunale in territorio urbano, territorio urbanizzabile, territorio rurale e zone di recupero**

1. Il RUE recepisce la delimitazione del territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale operata dal PSC.
2. Il territorio urbanizzato comprende tutte le aree effettivamente edificate o in costruzione e i lotti interclusi oltre alle aree non edificate pertinenti a servizi e ad attrezzature urbane esistenti.
3. Il territorio urbanizzabile comprende:
  - gli ambiti per nuovi insediamenti (art. 21.9);
  - gli ambiti per le nuove dotazioni territoriali (art. 21.10) esterne al perimetro del territorio urbanizzato;
  - gli ambiti produttivi di ampliamento (art. 21.17).
4. Ai fini della applicazione della Legge n.457/78 sono confermate, salvo successive modificazioni, le perimetrazioni relative alle zone di recupero ed ai piani di recupero già deliberati dal Consiglio Comunale. Sono inoltre zone di recupero ai sensi della L. n.457/1978 i nuclei storici di cui all'art. 6.1 successivo. I PUA, ai sensi dell'articolo 31 comma 2 lettera b) della L.R. 20/2000, possono assumere il valore e gli effetti dei piani di recupero.

#### **ART. 1.12 - Norme relative al sistema dei vincoli territoriali del PSC**

1. Tutte le trasformazioni territoriali disciplinate dagli strumenti urbanistici e dal presente RUE sono subordinate al rispetto dei limiti derivanti dall'applicazione del sistema dei vincoli che agiscono sul territorio in forza di leggi o di strumenti di pianificazione sovraordinati vigenti dai quali sono direttamente trasposti.
2. I vincoli che interessano il territorio del comune di Casalgrande sono rappresentati sulle "Tavole dei Vincoli" in scala 1/10.000 (Tav. 2) e in scala 1/5.000 (Tav. 3) del PSC. Le suddette carte dei vincoli costituiscono a tutti gli effetti elaborato costitutivo del RUE.
3. La disciplina dei vincoli è dettata ai titoli 4, 5 e 8 delle Norme del PSC. A tali titoli delle norme del PSC si rimanda integralmente, ai sensi del principio di non duplicazione della normativa sovraordinata dettato dagli artt. 16 e 18-bis comma 4 della L.R. n.20/2000 e in attuazione dell'Atto di Coordinamento Tecnico Regionale approvato con D.G.R n.994/2014 come modificato dalla D.G.R. 922/2017.
4. Il RUE individua le aree di danno prodotte da insediamenti a rischio di incidente rilevante secondo quanto definito dall'elaborato tecnico prescritto dal D.M. 09/05/2001, acquisito con Variante al PRG relativa al deposito GPL di Casa Busani (D.C.C. n.43 del 04/06/2012). Nelle aree di danno di stabilimenti a rischio di incidente rilevante si

applicano le disposizioni dell'elaborato tecnico prescritto dal DM 09/05/2001 come modificato dal D.Lgs. 26 giugno 2015 n. 105 e art.90 delle NTA di PTCP vigente.

5. Le trasformazioni di cui al comma 1 devono inoltre rispettare i limiti, le condizioni e le prescrizioni sovraordinate discendenti dalla D.G.R. n. 1300/2016 a titolo:  
“Prime disposizioni regionali concernenti l'attuazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni con particolare riguardo alla pianificazione di emergenza, territoriale ed urbanistica, ai sensi dell'art. 58 dell'Elaborato n. 7 (Norme di Attuazione) e dell'art. 22 dell'Elaborato n. 5 (Norme di Attuazione) del “Progetto di Variante al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po (PAI) e al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del Delta del fiume Po (PAI Delta)”, adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Po, con deliberazione n. 5 del 17/12/2015”.

#### **ART. 1.13 – Tutela delle potenzialità archeologiche del territorio**

1. Il PSC e il RUE perseguono la tutela e valorizzazione delle potenzialità archeologiche del territorio attraverso modalità di controllo archeologico preventivo adeguate alle caratteristiche archeologiche dei diversi contesti territoriali individuati nella relazione QC8.2 “Relazione Carta delle potenzialità archeologiche del territorio” del Quadro Conoscitivo del PSC, Tav. C8.4 della “Carta della Potenzialità Archeologica” e “Carta dei Vincoli” del PSC.
2. Il RUE, al presente articolo e al successivo art. 14.6, in accordo con la Soprintendenza per i Beni Archeologici e in coerenza con le Linee guida regionali approvate con D.G.R. n.274/2014 e s.m.i., stabilisce, le procedure e gli strumenti per l'attuazione della normativa di tutela delle potenzialità archeologiche del territorio di cui all'art. 8.37bis del PSC.
3. Su tutto il territorio comunale sono comunque vigenti le disposizioni relative alle “Scoperte fortuite” di cui all'art.90 del D.Lgs n.42/2004 e s.m.i. e in materia di archeologia preventiva per i lavori pubblici, di cui all'art.25 del D.Lgs n.50/2016, nonché le specifiche disposizioni per “zone ed elementi d'interesse storico-archeologico-zone B1” di cui all'art. 8.37 del PSC.
4. Per le zone 1, 2 e 3 definite dalla Carta delle Potenzialità archeologiche del PSC, gli interventi diretti il cui progetto di intervento interessi un'area inferiore a 80 mq riferita all'area di sedime dell'edificio in progetto o all'area interessata da interventi di scavo e/o modificazione del sottosuolo in caso di interventi che non comportino edificazione, non sono subordinati agli adempimenti di Indagine archeologica preventiva di cui all'art. 8.37bis, comma 2 delle norme del PSC.
5. Le disposizioni di controllo archeologico preventivo di cui all'art. 8.37bis del PSC non si applicano agli interventi ricadenti in aree interessate negli ultimi 50 anni da modificazioni al sottosuolo che abbiano già sostanzialmente intaccato in profondità l'originale giacitura dei depositi archeologici previsti o prevedibili nelle diverse zone;
6. Le disposizioni di controllo archeologico preventivo di cui all'art. 8.37bis del PSC non si applicano agli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione senza aumento/spostamento dell'area di sedime dell'edificio e di profondità di scavo.
7. Fermo restando le procedure di verifica preventiva dell'interesse archeologico per i lavori pubblici di cui all'art. 25 del D.Lgs n.50/2016 come modificato dal D. Lgs. n. 56 del 19/04/2017, previa consultazione con la Soprintendenza per i Beni Archeologici, i contenuti della “Carta delle potenzialità archeologiche del territorio” possono sostituire la “Relazione archeologica preliminare” di cui all'art. 25 del D.Lgs n.50/2016 come modificato dal D. Lgs. n. 56 del 19/04/2017.

#### **ART. 1.14 – Procedura per l'attuazione della Tutela delle potenzialità archeologiche del territorio**

1. Il proprietario dell'immobile, o chi abbia titolo a intervenire, che intende realizzare interventi che ai sensi degli articoli 8.37 e 8.37bis del PSC siano soggetti a controllo archeologico preventivo dovrà presentare domanda di autorizzazione per eseguire le indagini archeologiche preventive alla Soprintendenza per i Beni Archeologici, e per conoscenza al Comune, corredata dal nominativo dell'archeologo responsabile di cantiere e dalle informazioni ed elaborati descritti al successivo comma 4.
2. Rilasciata dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici l'autorizzazione per eseguire le indagini archeologiche preventive (entro 60 giorni per gli “Ambiti di trasformazione” ed entro 30 giorni per gli altri interventi diretti, come previsto nelle Linee guida regionali approvate con D.G.R. n.274/2014), il proprietario dell'immobile, o chi abbia titolo a intervenire, dovrà poi comunicare con quindici giorni di anticipo alla stessa Soprintendenza per i Beni Archeologici, e per conoscenza al Comune, la data di inizio delle attività di controllo archeologico previste e confermare il nominativo dell'archeologo responsabile di cantiere.
3. Espletate le indagini archeologiche di cui agli articoli 8.37 e 8.37bis del PSC, secondo le specifiche modalità operative concordate con la Soprintendenza per i Beni Archeologici ed esaurita qualunque ulteriore attività di ricerca motivatamente ritenuta necessaria, il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo a intervenire dovrà trasmettere

la “Relazione sulle indagini archeologiche preventive”, redatta dall’archeologo responsabile di cantiere, alla Soprintendenza per i Beni Archeologici. Per la tutela dei beni archeologici eventualmente rinvenuti si applicano le disposizioni dettate nella “nota di prescrizioni” della stessa Soprintendenza.

4. La comunicazione di cui al precedente comma 1, deve contenere indicazione del tipo di intervento che si intende realizzare, della zona di potenzialità archeologica e relativo tipo di indagine archeologica preventiva prevista (ai sensi dell’art. 8.37bis delle Norme del PSC) o dell’area tutelata come “zone ed elementi d’interesse storico-archeologico” (ai sensi dell’art. 8.37 delle Norme del PSC) in cui ricade. Inoltre, alla comunicazione dovranno essere allegati:
  - Estratti della Tav. C8.4 della Carta della Potenzialità Archeologica e relativa Carta dei Vincoli del PSC;
  - Elaborati grafici relativi alle opere di scavo e/o modificazione del sottosuolo previste per la realizzazione del progetto, comprensivi di planimetria e sezioni (in scala adeguata);
  - Sintetica relazione illustrativa delle opere di scavo e/o modificazione del sottosuolo previste per la realizzazione del progetto.
5. La “Relazione sulle indagini archeologiche preventive”, di cui al precedente comma 3, redatta dall’archeologo responsabile di cantiere a conclusione delle indagini, documentando tutte le attività svolte, fornisce uno strumento valido per valutare se il progetto di trasformazione interferisce, interferisce solo in parte o non interferisce affatto con la tutela degli elementi di interesse storico- archeologico. La relazione dovrà contenere la sintesi grafica e descrittiva delle indagini preliminari svolte e dei risultati ottenuti.

#### **ART. 1.15 - Interventi disciplinati dal RUE**

1. Sono disciplinati dal RUE tutti gli interventi dichiarati ammissibili dalle NTA del PSC per i quali le stesse non prevedono la necessaria preventiva approvazione del POC.
2. Nei casi di cui al comma 1, gli interventi edilizi sono subordinati ai titoli abilitativi edilizi in ragione della tipologia dell’intervento da realizzare, in riferimento alle disposizioni vigenti del D.P.R. n.380/2001 e L.R. n.15/2013 sulla semplificazione edilizia con i relativi Atti di coordinamento tecnico emanati dalla Regione Emilia Romagna e così come modificata dalla L.R. n. 12/2017 e dalla D.G.R. n. 922/2017.

#### **ART. 1.16 - Modalità di attuazione**

1. Il PSC e il RUE vengono attuati attraverso le seguenti modalità:
  - a) Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
  - b) Progetto unitario (PU)
  - c) Programma di riconversione o ammodernamento dell’attività agricola” (PRAA)
  - d) Attuazione edilizia diretta
  - e) Attività edilizia libera

#### **ART. 1.17 - Piano Urbanistico Attuativo (PUA)**

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disciplinati dall’art. 31 della L.R. n 20/2000 e approvati con l’iter descritto dall’art.35 della stessa L.R. n.20/2000 e ss.mm.ii., fatte salve le opportunità di semplificazione della procedure di pubblicazione di cui all’art. 56 della LR 15/2013 e s.m.i..
2. Salvo diversa determinazione sancita in apposito Accordo ex art. 18 L.R. n.20/2000 ovvero in Accordo di Programma, i singoli proprietari delle aree comprese nel PUA, partecipano proquota, vale a dire proporzionalmente alla superficie delle proprietà possedute, all’edificabilità complessiva; lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato alla misura delle aree di cessione per uso pubblico, ancorchè dislocate indifferentemente rispetto alla situazione proprietaria delle aree. Qualora non esista l’unanimità fra i proprietari delle aree comprese all’interno delle zone soggette a PUA di iniziativa privata, il PUA medesimo potrà essere promosso anche solo da una parte dei proprietari che dispongano di almeno il 75% della superficie utile realizzabile all’interno del comparto. Dovrà in questo caso essere garantito il rispetto di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per l’ambito unitario, ripartiti per quota parte tra tutti i proprietari, partecipanti e non.
3. I PUA sono soggetti al rispetto delle norme del Piano di Classificazione Acustica Comunale (ZAC) ed in particolare alle disposizioni degli artt. 2.1 e 2.3 dello stesso.

#### **ART. 1.18 - Elaborati del PUA**

1. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) dovranno contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:

- a) schema di convenzione;
- b) stralcio del PSC-POC-RUE e delle relative NTA;
- c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:1.000 o 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei PUA pubblici, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- d) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
- e) stato di fatto contenente fra l'altro:
  - rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze arboree ed arbustive;
  - costruzioni di qualunque genere esistenti;
  - elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
  - viabilità e toponomastica;
  - altri eventuali vincoli;
- f) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
- g) planimetria di progetto in scala 1:500 indicante tra l'altro:
  - numerazione dei lotti e relative tipologie edilizie e destinazioni d'uso;
  - strade e percorsi pedonali e ciclabili;
  - piazze e spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato);
  - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati;
  - spazi per servizi;
  - spazi di parcheggio e di sosta pubblici;
  - spazi di parcheggio privati;
  - tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto: superficie di intervento, superficie fondiaria, indici edificatori e superficie utile relativa ai singoli lotti, superficie utile relativa alle diverse destinazioni d'uso previste, parametri di calcolo delle aree per dotazioni territoriali e relative superfici, superfici destinate a verde privato e condominiale, superficie destinata a parcheggi privati;
- h) sezioni e profili in scala 1:500 con indicazione delle altezze massime degli edifici;
- i) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica (definendo le modalità di allacciamento alla rete pubblica e le eventuali infrastrutture indotte di carattere generale da richiedere all'azienda elettrica) e rete telefonica con relativa previsione di spesa (l'elaborato dovrà segnalare l'eventuale coinvolgimento del territorio dei comuni limitrofi nella realizzazione delle infrastrutture elettriche di allacciamento alla rete pubblica). In tutti i casi gli elaborati dovranno essere muniti del formale parere degli Enti gestori delle reti e impianti;
- l) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine (con definizione delle modalità di allacciamento di tali impianti alla rete pubblica e le eventuali infrastrutture indotte di carattere generale da richiedere all'azienda elettrica), con relativa previsione di spesa;
- m) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano;
- n) relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
- o) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno ai sensi delle disposizioni in materia;
- p) Rapporto Preliminare della procedura di Valutazione Ambientale Strategica VAS (ai sensi dell'art.12 del D.Lgs n.152/2006 smi e L.R. n.9/2008), ed in particolare documentazione di impatto acustico, per i soli comparti di nuovo insediamento a carattere residenziale o produttivo, redatta a cura di un tecnico abilitato, comprendente:
  - analisi del clima acustico esistente;
  - previsioni del clima acustico di progetto;
  - interventi di mitigazione dell'impatto acustico;
- q) in tutti i casi:
  - progetto di sistemazione paesaggistica e vegetazionale delle aree destinate a verde pubblico e delle aree di arredo verde di strade e parcheggi, redatto da un tecnico abilitato, oltre alla definizione di indirizzi per la sistemazione a verde delle aree di pertinenza degli edifici;
  - verifica di ottimizzazione della distribuzione, forma e orientamento dei volumi edilizi in rapporto alla radiazione solare, contenente:
    - rappresentazione grafica tridimensionale o diagramma delle ombre portate ad ogni ora del solstizio invernale sugli edifici e sulle aree di cessione;
    - calcolo della radiazione solare incidente al solstizio invernale sulle fronti degli edifici a funzione abitativa; verifica di ottimizzazione della distribuzione, forma e orientamento dei volumi edilizi e della distribuzione del verde arboreo in rapporto alla ventilazione naturale (raffrescamento estivo, protezione invernale);
  - relazione idraulica riportante le seguenti informazioni:
    - superficie totale dell'intervento e quota impermeabile, numero abitanti previsti (per gli insediamenti residenziali) o numero addetti (per gli insediamenti produttivi), calcolo di portata;
    - descrizione della rete di canalizzazione delle acque superficiali e rete fognaria, tipi di materiali impiegati e specificazione di manufatti particolari;

- descrizione degli interventi di compensazione quantitativa del mancato apporto alla falda per effetto delle impermeabilizzazioni (nei casi richiesti dalle presenti norme).
- 2. Lo schema di convenzione di cui al precedente comma 1, punto a), deve contenere:
  - a) l'indicazione dell'entità dell'intervento sia in termini di superficie fondiaria che di superficie utile edificabile, relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste;
  - b) la quantificazione e delimitazione delle dotazioni territoriali e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico;
  - c) le modalità ed i tempi della realizzazione e della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
  - d) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del soggetto attuatore, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonchè i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
  - e) i termini di inizio e di ultimazione degli interventi edificatori nonchè delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
  - f) l'impegno a effettuare le opere di manutenzione del verde pubblico per un numero di anni non inferiore a 3 dal momento dell'impianto dello stesso;
  - g) le sanzioni a carico del soggetto attuatore per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonchè per l'inosservanza delle prescrizioni fissate nello strumento attuativo;
  - h) nei casi previsti dal POC, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
  - i) gli eventuali ulteriori elementi che siano necessari per una corretta attuazione degli interventi previsti.
- 3. Alla richiesta devono essere allegati i seguenti pareri o autorizzazioni:
  - a) parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco qualora prescritto in relazione alla natura e consistenza degli interventi;
  - b) autorizzazione dell'ANAS o della Provincia nei casi in cui siano previsti accessi carrai sulle strade di rispettiva competenza ovvero sia prevista l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle stesse;
  - c) approvazione degli schemi degli impianti tecnici di cui alla lettera i) del comma 1 da parte delle aziende fornitrici dei servizi;
  - d) pareri preventivi di ASL e ARPA sotto il profilo sanitario e igienico ambientale ai sensi dell'art. 19 della L.R. n.19/1982 smi e della L.R. n.44/1995;
  - e) altre autorizzazioni o nulla osta di Enti diversi dal Comune, qualora richiesti per legge.
- 4. Per i PEEP e per i PIP sono richiesti esclusivamente gli elementi di cui all'art. 4 della Legge n. 167/1962 e successive modifiche e all'art. 27, quarto comma, della Legge n.865/197 e successive modifiche.
- 5. I Piani di Recupero devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
  - a) estratto del PSC-POC-RUE con indicazione dell'area oggetto di intervento;
  - b) estratto della mappa catastale, rilasciato da non oltre sei mesi, relativo alle particelle interessate dall'intervento con gli elementi necessari ad identificare l'intestazione delle suddette particelle, nonchè le relative caratteristiche di superficie e di estimo;
  - c) scheda di rilievo di ciascun fabbricato esistente in scala minima 1:200 contenente:
    - rilievo di tutti i piani, compresa la copertura, prospetti principali ed almeno una sezione;
    - destinazione d'uso dei locali;
    - forma di godimento da parte degli attuali occupanti;
    - proprietà
    - caratteristiche costruttive; indicazione dell'epoca di costruzione e (ove possibile) delle eventuali modificazioni sostanziali;
    - stato di conservazione;
  - d) planimetria dello stato di fatto dell'area di pertinenza, in scala 1:500 nella quale risultino indicati:
    - orientamento;
    - viabilità esistente con indicazione del tipo di pavimentazione;
    - tracciato delle opere di urbanizzazione, ove esistenti;
    - vegetazione eventualmente esistente;
    - elementi di arredo degli spazi scoperti;
    - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;
  - e) documentazione fotografica relativa ai fabbricati oggetto di intervento;
  - f) planimetria di progetto dell'area di pertinenza, in scala 1:500, orientata e contenente:
    - ubicazione e dimensione di strade e parcheggi;
    - ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente piantumate, distinguendo con apposita simbologia il verde privato e il verde condominiale;
  - g) planimetria quotata in scala 1:500, con lo schema degli impianti tecnici quali acquedotti, fognature, rete di distri-

- buzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte gas metano, ecc., distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione;
- h) scheda di progetto di ciascun fabbricato in scala minima 1:200 contenente:
    - progetto di tutti i piani, prospetti principali ed almeno una sezione;
    - destinazione d'uso dei locali;
    - caratteristiche costruttive;
  - i) relazione illustrativa contenente:
    - descrizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici e del contesto ambientale di intervento;
    - materiali da utilizzare e tipologie di intervento;
    - inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto ambientale;
    - schema della circolazione veicolare e pedonale;
  - j) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto:
    - superficie di intervento
    - superficie utile di ciascuna unità di intervento;
    - superficie destinata al verde privato e condominiale ed ai parcheggi privati;
    - totale della superficie utile in progetto distinta in base alle diverse destinazioni d'uso (residenza, attività commerciali, direzionali, artigianali, di servizio, ecc.).
6. Tutti gli elaborati di cui al presente articolo devono essere presentati in tre copie cartacee ed in una copia su supporto informatico.
7. In sede di elaborazione del PUA, qualora le indicazioni grafiche del PSC, POC e RUE riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne dei comparti cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori ecc.) dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio, senza comportare necessità di variante agli strumenti urbanistici suddetti.

#### **ART. 1.19 - Procedura di presentazione ed approvazione del PUA di iniziativa pubblica e privata.**

1. Il soggetto interessato presenta all'Ufficio tecnico competente la domanda di approvazione del PUA di iniziativa privata allegando la documentazione di cui al precedente art. 1.18. La domanda contiene l'indicazione delle generalità, residenza, domicilio, codice fiscale, titolo del richiedente a intervenire, generalità del tecnico responsabile del Piano.
2. A seguito della presentazione della domanda viene comunicato all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento, il quale, entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della domanda accerta:
  - che la documentazione presentata sia completa e rispondente a quanto stabilito all'art 1.18 precedente;
  - che gli elaborati tecnici siano sottoscritti da un tecnico abilitato e contengano tutti gli elementi necessari alla piena comprensione e valutazione dell'intervento;
  - che la proposta di PUA sia conforme agli strumenti urbanistici vigenti;
  - che siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive di cui al comma 3 del precedente art. 1.18.
3. In caso di carenza o irregolarità della documentazione presentata, il responsabile del procedimento provvede a richiedere all'interessato l'integrazione o la regolarizzazione dei documenti, comunicando contemporaneamente la sospensione dei termini di istruttoria della domanda. Decorsi inutilmente 90 giorni dalla richiesta di integrazione o regolarizzazione dei documenti, la pratica viene respinta.
4. Il responsabile del procedimento, effettuati gli accertamenti di cui al comma 2 e conclusa l'eventuale integrazione e regolarizzazione di cui al comma 3, provvede a:
  - promuovere all'interno degli uffici comunali la valutazione delle proposte progettuali in merito alla congruità delle dotazioni territoriali, urbanizzative, ecologico ambientali, alla efficienza delle reti infrastrutturali, alla sostenibilità ambientale dell'intervento;
  - indire una eventuale conferenza dei servizi per l'acquisizione dei pareri interni all'Amministrazione o di competenza di altri Enti, qualora non già allegati alla domanda presentata;
  - sottoporre il PUA all'esame ed al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
5. Entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda o dalla data della sua integrazione e regolarizzazione, il responsabile del procedimento, effettuato quanto previsto al comma 4, provvede a sottoporre alla Giunta Comunale il PUA di iniziativa privata per la autorizzazione alla pubblicazione, oppure a stilare apposito verbale dei rilievi sollevati dagli uffici comunali, dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, dalla Giunta Comunale o da altri Enti e a riconsegnare la proposta di piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.
6. In caso di restituzione della proposta di piano e della sua nuova rappresentazione vengono reiterate le procedure di cui ai commi precedenti.
7. In caso di autorizzazione alla pubblicazione il responsabile del procedimento provvede alle formalità di pubblica-



zione e di deposito del PUA di iniziativa privata, ai sensi dell'articolo 35 della L.R. 20/2000 e dell'articolo 56 della L.R. 15/2013.

8. In caso di PUA di iniziativa pubblica, una volta predisposta la documentazione necessaria ai sensi dell'art. 1.18, il responsabile del procedimento provvede a sottoporre alla Giunta Comunale il PUA per la sua adozione. Nel caso in cui la Giunta Comunale adotti il PUA, il responsabile del procedimento, dopo l'adozione, dà attuazione alle procedure di deposito, osservazioni, controdeduzioni ed approvazione ai sensi dell'art. 35 della L.R. n.20/2000, con le modalità di pubblicazione e diffusione di cui all'art.56 L.R. n.15/2013.
9. Nella delibera di approvazione è indicato il termine, non superiore a 10 anni, per l'attuazione del PUA. Per i PUA di iniziativa pubblica devono essere altresì indicati i termini di avvio ed ultimazione delle espropriazioni.
10. Nel caso in cui il PUA, di iniziativa privata o di iniziativa pubblica, sia proposto alla Giunta Comunale in variante ad uno o più strumenti urbanistici sovraordinati, trovano applicazione le disposizioni procedurali previste per il PUA di iniziativa pubblica integrate dalle disposizioni procedurali previste per l'approvazione dello strumento sovraordinato oggetto di variante.

#### **ART. 1.20 - Intervento Edilizio Unitario (IEU)**

1. L' Intervento Edilizio Unitario è uno strumento di attuazione previsto in aree insediabili di limitata estensione, non necessitanti di opere di urbanizzazione generale ma in cui debbono essere definiti il sistema della viabilità interna e/o le aree di standard e/o gli accordi tra diverse proprietà cointeressate all'intervento, con eventuale concentrazione e/o traslazione della potenzialità edificatoria tra terreni di proprietà diverse. L'intervento edilizio unitario può essere inoltre proposto per la trasformazione di aree edificate o parzialmente edificate tramite interventi di ristrutturazione urbanistica e/o completamento secondo quanto previsto dalle norme del RUE.
2. Per le aree e gli edifici soggetti a IEU, preventivamente ad ogni intervento edilizio, deve essere formulata la richiesta di autorizzazione a presentare il progetto delle opere di urbanizzazione, allegando un progetto esteso a tutta l'area soggetta a IEU contenente la seguente documentazione:
  - richiesta di autorizzazione sottoscritta da tutte le proprietà;
  - documentazione di cui al comma 1, lett. b, c, d, e, f, i del precedente art. 1.18;
  - progetto planivolumetrico di sistemazione urbanistica edilizia, con indicazione delle eventuali strade e percorsi pedonali e relative sezioni, della distribuzione dei volumi e indicazione delle tipologie edilizie, delle aree per dotazioni territoriali da realizzare a cura del proprietario e da cedere al Comune, delle aree da edificare, delle altezze e del numero di piani degli edifici in scala non inferiore a 1:200;
  - progetto di massima degli impianti tecnologici (reti acqua, gas, energia elettrica, fognatura) in scala non inferiore a 1:200 e particolari in scala;
  - vista assonometrica della sistemazione di progetto;
  - progetto di sistemazione del terreno e delle aree verdi;
  - relazione tecnica descrittiva e tecnica economica relativa alla stima dei costi delle opere di urbanizzazione da realizzare;
  - schema di convenzione sottoscritto da tutte le proprietà, contenente la definizione degli impegni di ciascuna proprietà in ordine alla dimensione, alla ubicazione, ai tempi, alle modalità della cessione al Comune delle aree di standard, alla corresponsione dei contributi di urbanizzazione secondaria, ai tempi di realizzazione di quanto previsto dal progetto di IEU, alle garanzie finanziarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, alle sanzioni nel caso di inosservanza di detti impegni.
3. Il/i soggetto/i interessato/i presenta/no all'Ufficio tecnico competente la domanda di autorizzazione allegando la documentazione di cui al precedente secondo comma. La domanda contiene l'indicazione delle generalità, residenza, domicilio, codice fiscale, titolo del/i richiedente/i a intervenire e le generalità del tecnico responsabile del Piano.
4. A seguito della presentazione della domanda viene comunicato all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento, che entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della domanda accerta:
  - che la documentazione presentata sia completa e rispondente a quanto stabilito dal presente articolo;
  - che gli elaborati tecnici siano sottoscritti da un tecnico abilitato e contengano tutti gli elementi necessari alla piena comprensione e valutazione dell'intervento;
  - che il progetto sia conforme agli strumenti urbanistici vigenti.
5. In caso di carenza o irregolarità della documentazione presentata, il responsabile del procedimento provvede a richiedere all'interessato l'integrazione o la regolarizzazione dei documenti, comunicando contemporaneamente la sospensiva dei termini di istruttoria della domanda. Decorso inutilmente 90 giorni dalla richiesta di integrazione o regolarizzazione dei documenti, la pratica viene respinta.
6. Il responsabile del procedimento, effettuati gli accertamenti di cui al quarto comma e conclusa l'eventuale integrazione e regolarizzazione di cui al quinto comma, provvede a:
  - promuovere all'interno degli uffici comunali la valutazione delle proposte progettuali in merito alla congruità delle dotazioni territoriali, urbanizzative, ecologico ambientali, alla efficienza delle reti infrastrutturali e a

- quant'altro attiene la coerenza con il RUE;
- a indire una eventuale conferenza dei servizi per l'acquisizione dei pareri interni all'Amministrazione o di competenza di altri Enti, qualora non già allegati alla domanda presentata;
  - a sottoporre il progetto all'esame ed al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, qualora ne ricorrano le condizioni.
7. A conclusione dell'istruttoria, entro il termine di 45 giorni dalla presentazione della richiesta, il Responsabile del procedimento formula, al Dirigente dell'Ufficio tecnico competente, una proposta di provvedimento, corredata da apposta relazione
  8. L'autorizzazione è comunicata, a firma del Dirigente, entro quindici giorni dalla proposta di provvedimento, ovvero entro quindici giorni dalla conclusione della conferenza di servizi, tramite raccomandata con avviso di ricevimento. Il progetto IEU è approvato dalla Giunta comunale su proposta del Dirigente dell'Ufficio tecnico.
  9. Prima o al momento del ritiro del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione saranno prodotti dalle proprietà dell'area che hanno sottoscritto il progetto l'atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato e trascritto, ed una fidejussione per l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare.
  10. La cessione delle aree pubbliche avverrà secondo quanto disposto nell'atto unilaterale d'obbligo.
  11. Nei casi ove l'intervento edilizio unitario è individuato sulla cartografia del RUE, esso è normalmente esteso alla totalità dell'area perimetrata. Qualora non si realizzino le condizioni per la presentazione di un progetto unitario sottoscritto da tutte le proprietà interessate, le proprietà che, avendo titolo su almeno il 75% delle superfici interessate, intendano presentare il progetto suddetto ne notificano l'intenzione ai restanti proprietari con l'invito ad aderire, entro sessanta giorni, alla presentazione del progetto. Decorso inutilmente tale termine, il Comune, ove individui la possibilità di prevedere stralci attuativi funzionalmente autonomi, può autorizzare la presentazione del progetto per le opere di urbanizzazione sottoscritto dalle proprietà che abbiano titolo su almeno il 75% delle superfici interessate a corredo del quale saranno prodotti, oltre a quanto previsto al comma 2 precedente, almeno i seguenti elementi:
    - la suddivisione dell'area di intervento in due stralci di attuazione, corrispondenti rispettivamente alla parte di area per la quale il progetto è stato sottoscritto ed alla parte di area per la quale il progetto non è stato sottoscritto, a ciascuna delle quali è assegnata la potenzialità edificatoria rapportata alla estensione dell'area medesima;
    - l'obbligo dell'attrezzatura e della cessione al Comune, per ciascuno stralcio attuativo, delle dotazioni urbane nella misura proporzionale all'estensione dello stralcio medesimo;
    - l'utilizzazione della potenzialità edificatoria in ciascuno stralcio attuativo in misura proporzionale alla superficie territoriale in esso ricadente, indipendentemente dalla specifica destinazione;
    - le regole generali, da osservare in entrambi gli stralci attuativi, in merito agli aspetti di omogeneità tipologica e di morfologia urbana (tipologie edilizie, altezze, allineamenti, disposizione degli accessi, ecc.);
    - il progetto generale delle opere di urbanizzazione e la ripartizione di queste fra i diversi stralci attuativi e degli oneri finanziari relativi alle opere di interesse generale, con la specificazione dei criteri di aggiornamento dei costi nel tempo.
    - la prova dell'avvenuta notifica da parte dei proprietari presentatori ai restanti proprietari dell'intenzione di intervenire con l'invito ad aderire, entro sessanta giorni, alla presentazione del progetto.
  12. La richiesta di intervento edilizio riguardante il secondo stralcio attuativo si dovrà attenere al progetto approvato. Qualora fosse necessario anticipare nel primo stralcio attuativo opere urbanizzative ed aree a standard in più che proporzionali ai diritti edificatori, i proprietari o aventi titolo delle aree relative al secondo stralcio dovranno farsi carico di:
    - realizzare e cedere le eventuali rimanenti dotazioni;
    - versare gli oneri relativi alle aree ed opere di urbanizzazione pertinenti il secondo stralcio realizzate nell'attuazione del primo stralcio, adeguatamente rivalutati, con riferimento alle quali il Comune avrà provveduto allo scomputo dagli oneri di urbanizzazione relativi al primo stralcio.

#### **ART. 1.21 - Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola" (PRAA)**

1. Il Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola" (PRAA) è uno strumento di iniziativa privata di programmazione degli interventi di trasformazione edilizia e agricola in territorio rurale richiesto nei casi previsti all'art. 22.2. Funzione principale di tale strumento è quella di fornire all'Amministrazione Comunale il quadro delle opportunità e delle alternative all'interno delle quali l'impresa intende collocare le sue scelte di sviluppo e di localizzazione degli interventi edilizi e infrastrutturali e di consentire la valutazione della compatibilità ambientale delle attività e degli insediamenti previsti e la congruità degli stessi rispetto ai fabbisogni documentati ed ai programmi di investimento.  
Per la valutazione degli interventi soggetti a formazione di un Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRAA), devono essere adottati i criteri orientativi e i parametri di riferimento dettati nelle norme di RUE relative al territorio rurale nel rispetto della legislazione vigente in materia ed avvalendosi eventualmente delle consulenze specialistiche e dei contributi richiesti agli Enti Pubblici o Uffici Tecnici di cui al successivo comma 2.



Nel caso non sussistano le condizioni idonee alla insediabilità l'intervento proposto sarà negato.

2. Il PRAA è approvato dalla Giunta Comunale.

La Giunta Comunale può avvalersi in fase istruttoria oltre che dei propri organi consultivi anche di specifiche consulenze tecniche di settore incaricate allo scopo o richieste a Enti pubblici o Uffici tecnici intercomunali associati, al fine di verificare:

- a) che l'impresa che richiede l'intervento abbia caratteristiche tecnico economiche corrispondenti e adeguate alla tipologia e alla rilevanza dell'intervento stesso;
  - b) che le dimensioni e le caratteristiche dell'intervento richiesto siano commisurate alla capacità produttiva dell'azienda o delle aziende associate e alla presumibile area di mercato;
  - c) che la localizzazione proposta per l'intervento sia congrua rispetto al contesto territoriale, infrastrutturale e ambientale, in rapporto anche alle alternative localizzative disponibili con considerazione a tal fine della distribuzione sul territorio delle proprietà dell'impresa richiedente;
  - d) che le eventuali opere di mitigazione o compensazione degli impatti generati dall'intervento previste dal PRAA siano adeguate. A seguito della approvazione del PRAA potranno essere presentate le istanze relative agli interventi previsti
3. Preventivamente alla presentazione della richiesta di permesso di costruire per interventi per i quali le norme di attuazione del RUE prevedono il PRAA, deve essere presentata dal proprietario o avente titolo all'intervento la richiesta di approvazione di detto PRAA. La richiesta di approvazione, inviata al Sindaco e firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.
4. Dei soggetti sopracitati devono essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.
5. La documentazione minima, redatta da tecnici abilitati, da allegare alla richiesta è la seguente:

**ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:**

- a) estratto del RUE., limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle norme di attuazione;
- b) estratto dalla C.T.R. in scala 1:5.000 con individuazione dell'area;
- c) estratto di mappa catastale in scala 1:1.000/1:2.000, con evidenziazione dei limiti delle aree in proprietà, e certificato catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi riportante particelle, superficie, destinazione, rendita;
- d) copia dei contratti di affitto o altri titoli di disponibilità di terreni coltivati dall'azienda;
- e) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola al 05/12/2000 (data di approvazione dello strumento urbanistico vigente) con la individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola e indicazione delle modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento o ricostruzione e relativi terreni asserviti;
- f) planimetria da rilievo topografico o aerofotogrammetrico in scala non inferiore a 1:500 della zona di intervento e delle aree circostanti, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferire le quote e le curve di livello, comprendente:
  - rilievo delle colture in atto e del verde arboreo esistente con le indicazioni delle essenze legnose,
  - sistema idrografico di superficie;
  - costruzioni di qualsiasi genere;
  - elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti, relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
  - viabilità e toponomastica;
  - altri eventuali vincoli;
- g) sezioni e profili del terreno;
- h) documentazione fotografica a colori, formato minimo 10x15, montata su supporto in formato A4 o A3, con indicazione dei punti di ripresa;
- i) volumi esistenti e relative destinazioni d'uso con indicazione per ciascuna destinazione d'uso, della Su e della Superficie accessoria legittimamente in essere.

**ELABORATI DI PROGETTO:**

- l) planimetrie di progetto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione delle variazioni da apportare alla morfologia del terreno, delle aree di sedime dei fabbricati, eventuali strade, piazzali e spazi a verde;
- m) relazione illustrativa contenente:
  - descrizione e quantificazione delle colture praticate e del patrimonio zootecnico, volume di prodotto agricolo trasformato e commercializzato, mano d'opera impiegata, familiare ed extrafamiliare, quota di lavoro affidata in conto terzi, macchine e attrezzature possedute per la conduzione dell'attività agricola,;
  - motivazioni che hanno presieduto alla scelta localizzativa e descrizione delle caratteristiche di eventuali alternative considerate;
  - dimensionamento dell'intervento in progetto in termini di superficie fondiaria, unità immobiliari, superficie coperta, superficie utile, altezze;
  - eventuali distanze di rispetto da osservare da insediamenti esistenti in base anche a normative vigenti;

- inquadramento geomorfologico e valutazione della vulnerabilità idrogeologica nelle aree da insediare;
  - descrizione delle reti esistenti, direttamente o indirettamente allacciabili e degli impianti e infrastrutture da costruire;
  - descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento.
- n) progetto di massima delle opere di mitigazione e/o compensazione previste in relazione alla previsione dell'impatto dell'intervento sul sistema naturale (acque superficiali e sotterranee, suoli, atmosfera), sul sistema infrastrutturale (viabilità, eventuali reti tecnologiche), sul sistema antropico (insediamenti ed aree di frequentazione), con l'indicazione delle misure da mettere in atto per il contenimento dei consumi idrici, energetici, per lo smaltimento e l'eventuale recupero e riciclo dei rifiuti nell'azienda.

**VERIFICA DI SOSTENIBILITA'** di cui all'art. 1.24

6. Ove sia già stato redatto e approvato un Piano di sviluppo aziendale o uno specifico programma di riconversione e ammodernamento dell'attività agricola previsto da atti di attuazione degli strumenti di pianificazione sovraordinata o da programmi di settore predisposti in attuazione della normativa comunitaria, il medesimo vale per le informazioni in esso contenute in adempimento della documentazione tecnica sopra richiesta. Il Comune con apposito atto dirigenziale può determinare il modello per la redazione del PRAA.
7. La domanda di approvazione del Programma deve essere presentata all' Ufficio tecnico competente, con le modalità e procedure previste dalle disposizioni relative al funzionamento dello stesso.
8. L' Ufficio tecnico competente esegue l'istruttoria sulla domanda di approvazione verificando la completezza ed esattezza della documentazione allegata e la conformità del progetto alle prescrizioni del RUE, oltreché ad eventuali disposizioni legislative e regolamentari specificamente riferite all'intervento in esame.
9. In caso di incompletezza o inesattezza della documentazione o quando si rendano necessarie ulteriori documentazioni, l' Ufficio tecnico competente fa richiesta all'interessato di consegnare entro congruo termine la documentazione integrativa; l'iter della pratica rimane sospeso fino al momento di presentazione della documentazione aggiuntiva.
10. In caso di completezza ed esattezza della documentazione e di verificata conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, l' Ufficio tecnico competente sottopone il PRAA, corredato dall'istruttoria, alla Giunta Comunale entro 45 giorni dal ricevimento della domanda, ovvero della integrazione documentale o di regolarizzazione richiesta.
11. Con la determinazione di approvazione del Programma il soggetto attuatore è autorizzato a presentare la domanda di permesso di costruire relativa all'intervento.
12. L'attività di gestione prevista dal Programma può essere subordinata all'assunzione da parte del richiedente di specifici "atti di impegno" (atti d'obbligo, convenzioni, contratti di protezione ambientale), con i quali si garantisce all'Amministrazione Comunale la partecipazione dei diversi operatori pubblici e privati alla corretta esecuzione delle opere assentite e alla gestione territoriale e ambientale. In particolare i diversi atti di impegno hanno i seguenti connotati fondamentali:
  - \* l'atto d'obbligo impegna la parte privata al rispetto di specifici vincoli o indicazioni prescrittive;
  - \* le convenzioni regolano rapporti fondati su mutui impegni fra la parte pubblica e quella privata;
  - \* i contratti di protezione ambientale sono atti che impegnano l'Amministrazione a fronte di prestazioni o servizi forniti dalla parte privata.

**ART. 1.22 - Attuazione edilizia diretta**

1. L'attuazione edilizia diretta prevede il ricorso a titoli abilitativi edilizi in coerenza con le norme di legge vigenti, nelle forme integrative e specificative disciplinate dal presente RUE.

**ART. 1.23 - Attività edilizia libera**

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, costituiscono attività edilizia libera quelle di cui all'art. 7 della L.R. n.15/2013 così come modificato dall'art. 52 della L.R. n.28/2013 e dall'articolo 33 comma 1 della L.R. n. 9/2015 nonché dall'art. 8 della L.R. n. 12/2017. Resta fermo quanto previsto dalla disciplina legislativa nazionale o regionale nel caso in cui le relative norme siano dichiarate immediatamente applicabili. Tali attività si attuano secondo le modalità contenute nel medesimo articolo 7 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i..

**ART. 1.24 - Verifica di sostenibilità**

1. Ove l'insediamento di un uso o la realizzazione di un intervento siano condizionati a verifica di sostenibilità, per gli specifici fattori d'impatto indicati nelle norme d'Ambito, dovrà essere garantito l'assolvimento delle condizioni riportate al successivo comma 3.
2. L'assolvimento delle condizioni di sostenibilità è da dimostrarsi in una circostanziata relazione tecnico- illustrativa che accompagna il progetto di intervento, che documenti analiticamente, con riferimento alle singole componenti, le specifiche soluzioni adottate.
3. Le componenti da analizzare in relazione alle diverse tipologie di situazioni in cui viene richiesta dal RUE la verifica di sostenibilità sono le seguenti:

**A) Componente mobilità**

Sono richieste con approfondimento specifico in relazione alla tipologia e alla rilevanza dell'intervento:

- la valutazione, nel caso di interventi con significativo carico urbanistico, dei flussi di traffico generato/attratto ante e post operam (con particolare attenzione ai flussi di traffico pesante attratto/generato) estesa all'area d'influenza dell'intervento e la valutazione positiva circa la capacità di assorbimento da parte della rete esistente oppure della effettiva possibilità di suo adeguamento;
- la verifica, nel caso di interventi di significativa estensione, dello schema di accessibilità (pedonale, ciclabile, veicolare, trasporto pubblico ove esistente);
- la ricognizione dei punti di pericolosità nella viabilità e la definizione degli interventi atti a rimuoverne i fattori;
- la valutazione dell'impatto sulla sosta, con la verifica della possibilità di assolvimento dello standard minimo pubblico e di quello pertinenziale.

**B) Componente emissioni inquinanti**

Sono richieste con approfondimento specifico in relazione alla tipologia e alla rilevanza dell'intervento:

- la valutazione dell'impatto sulla rete e sugli impianti fognari e l'acquisizione dell'assenso all'allacciamento da parte del soggetto gestore;
- la valutazione dell'impatto sul sistema di gestione dei rifiuti, con la stima delle quantità e del tipo di rifiuti prodotti e adozione di adeguate soluzioni progettuali per il deposito temporaneo in sito, in relazione al servizio di raccolta;
- la valutazione dell'impatto acustico, con l'esame dei caratteri specifici nel caso di attività produttiva e valutazione positiva (con documentazione acustica redatta secondo D.G.R n.673/2004 e s.m.i. da tecnico competente ai sensi della normativa vigente), in coerenza con i limiti definiti dalla Classificazione acustica e dalla Valsat del PSC ovvero con le possibili opere di mitigazione da predisporre per il loro rispetto, circa la presenza di clima acustico idoneo all'insediarsi dell'uso e di impatto di quest'ultimo sul clima acustico locale o, se in presenza di un clima acustico già superiore ai limiti della classificazione acustica, non peggiorativo,
- la valutazione positiva circa l'assenza di produzione, uso e movimentazione di sostanze pericolose, di produzione di reflui con sostanze pericolose e di scarico in fognatura di rifiuti liquidi.

**C) Componente paesaggio**

Sono richieste con approfondimento specifico in relazione alla tipologia e alla rilevanza dell'intervento:

- la valutazione positiva circa la non interferenza dell'intervento con elementi di paesaggio naturale e storico culturale di particolare rilievo, e la non alterazione dello skyline percepibile da punti di visuale qualificati.
- la valutazione dell'impatto sul sistema della vegetazione presente e sugli elementi di valore ecologico;
- la valutazione delle ricadute sulla qualità ambientale del contesto (risorse naturali: acqua, aria, suolo) e le misure adottate per rimuovere o mitigare gli eventuali effetti negativi.

Nel caso l'intervento sia soggetto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs n.42/2004 smi l'approfondimento richiesto per la componente paesaggio è reso all'interno della Relazione paesaggistica di cui al DPCM 12/12/2005.

**D) Componente Vincoli**

E' richiesta la valutazione circa la compatibilità degli interventi e degli usi previsti con i gradi di tutela e con i livelli di rischio definibili in relazione ai vincoli istituiti nell'ambito interessato ivi compresa la valutazione del rischio alluvioni con particolare riferimento al rispetto delle "Prime disposizioni Regionali concernenti l'attuazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni nel Settore Urbanistico" di cui alla D.G.R. n. 1300/2016 commi 5, 5.1 e 5.2 del deliberato, che richiedono la messa in atto di opportuni accorgimenti per contrastare il rischio di allagamento e ridurre la vulnerabilità degli edifici ed il danneggiamento dei beni e delle strutture esistenti e di progetto ricadenti nell'ambito "Reticolo Secondario di Pianura (RSP) che interessa gran parte del Territorio Comunale.

**TITOLO II. DEFINIZIONE TECNICHE UNIFORMI (DTU)****ART. 2.1 – Definizioni tecniche uniformi**

Relativamente alle DTU si rinvia alla D.A.L. 279/2010 come modificata ed integrata dall'allegato II della D.G.R. 922/2017 che si intende qui integralmente richiamato e si precisa che oltre alle D.T.U. così configurate restano in vigore le seguenti definizioni integrative e gli indici esplicitati nella regolamentazione dei sub-ambiti e degli ambiti di cui al titolo VI TERRITORIO URBANO e Titolo VII TERRITORIO RURALE delle presenti norme di RUE.

1. **Numero dei Piani:** sigla “NP”, inteso nella regolamentazione degli ambiti e sub-ambiti come *“numero dei piani utili fuori terra di un edificio e cioè superiori al livello interrato o seminterrato”*
2. **Indice di Utilizzazione Fondiaria:** sigla “UF” inteso come *“quantità massima di superficie utile edificabile su ogni mq di unità fondiaria”* come definita al punto 7 dell'allegato II alla DGR 922/2017
3. **Superficie Agricola Utilizzata:** sigla “SAU” inteso come *“l'insieme delle superfici a seminativo, prati permanenti, pascoli e coltivazioni legnose agrarie dell'azienda agricola (secondo la definizione data da ISTAT per il 5° censimento generale dell'agricoltura – regolamento di esecuzione – DPR 6 giugno 2000 n. 197 - modello di rilevazione – sezioni II e IX)”*.
4. Si evidenzia che rimangono in vigore alcune definizioni discendenti dall'allegato A della D.A.L. n. 279/2010, non modificate o sostituite dalla successiva D.G.R. n. 922/2017. Esse sono:
  4. **Densità fondiaria:** intesa come *“Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria. La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria”*
  10. **Potenzialità edificatoria:** intesa come *“Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell' area dagli strumenti urbanistici. Nota: La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi”*
  22. **Superficie catastale:** sigla “Sca”, intesa come *“Si veda l'Allegato C del DM 138/1998 recante: “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)”*
  24. **Superficie di vendita:** sigla “Sv”, intesa come *“Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di “cassa” e “avancassa” purché non adibiti all'esposizione. Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344”*,
  29. **Volume utile:** sigla “Vu”, inteso come *“Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse”*.

**TITOLO III. DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DELLE DESTINAZIONI D'USO****ART. 3.1 - Definizione degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso**

1. Relativamente al presente Titolo si precisa che per quanto attiene la definizione degli interventi edilizi vale quanto previsto dalla L.R. n° 15/2013 come modificata dalla L.R. n° 12/2017 mentre relativamente alla definizione delle destinazioni d'uso si deve tener conto del seguente "indice degli usi" e delle seguenti disposizioni
2. Le destinazioni dei singoli immobili sono definite sulla base dell'elenco dei tipi di uso di seguito suddivisi per Funzioni.
3. L'elenco dei tipi d'uso deve essere considerato rappresentativo degli usi insediabili nel territorio comunale. Qualora gli usi richiesti in un particolare intervento attuativo non siano identificabili tra quelli elencati e descritti nelle presenti norme si procede per analogia, assimilando cioè gli usi richiesti ad usi già definiti dalle presenti norme.
4. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché il sistema degli accessi e dei percorsi pedonali e ciclabili connessi.
5. L'elenco degli usi seguenti serve inoltre come riferimento:
  - per la determinazione dei requisiti urbanistici relativi allo standard di parcheggi (privati) pertinenziali e allo standard di parcheggi pubblici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso;
  - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
6. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è disciplinato dall'art. 28 della L.R. n.15/2013 come modificato dall'art. 27 della L.R. n. 12/2017, la cui disciplina è fatta salva dall'articolo 23 bis del D.P.R. 380/2001.
7. Indice degli usi articolato per funzione
  - A- Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, che comprende:*
    - Uso A1 - Abitazione agricola
    - Uso A2 - Servizi agricoli
    - Uso A3 - Allevamento aziendale
    - Uso A4 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola
    - Uso A5 - Serre fisse
    - Uso A6 - Attività agrituristiche
    - Uso A7- Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive di titolo IAP
  - C- Funzione commerciale (appartenente al settore terziario), che comprende:*
    - Uso C1 - Struttura commerciale di vicinato
    - Uso C2- Media o grande struttura di vendita
    - Uso C3- Centro commerciale
    - Uso C4 - Esercizio pubblico
    - Uso C5 - Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
    - Uso C6 - Commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza
    - Uso C7 - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
    - Uso C8 - Distribuzione di carburanti per autoveicoli
  - D- Funzione direzionale (appartenente al settore terziario), che comprende:*
    - Uso D1 - Intermediazione monetaria e finanziaria
    - Uso D2 - Attività professionali e imprenditoriali
    - Uso D3 - Attività direzionali
  - N- Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo, che comprende:*
    - Uso N1 - Allevamento industriale
    - Uso N2 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale
    - Uso N3 - Attività di lavorazione agricola per conto terzi
    - Uso N4 - Attività di riparazione di macchine agricole
    - Uso N5 - Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica
    - Uso N6- Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale
    - Uso N7 - Attività vivaistiche

*P- Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale, che comprende:*

Uso P1 - Artigianato produttivo

Uso P2 - Artigianato di servizio non congruente con la residenza

Uso P3 - Industria manifatturiera

Uso P4 - Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero rifiuti

*R- Funzione abitativa, che comprende:*

Uso R1 - Residenza

Uso R2 - Residenza collettiva

Uso R3 - Residenza turistica

Uso R4 - Accessori alla residenza e usi compatibili

*S- Funzioni di servizio, che comprende:*

Uso S1 - Pubblica amministrazione

Uso S2 - Istruzione

Uso S3 - Sanità e altri servizi sociali

Uso S4 - Organizzazioni associative

Uso S5 - Organizzazione del culto religioso

Uso S6 - Attività ricreative e culturali

Uso S7 - Attività sportive

Uso S7a Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto

Uso S8 - Difesa e protezione civile

Uso S9 - Servizi tecnici e tecnologici

Uso S10 - Impianti per le telecomunicazioni

Uso S11 - Attrezzature cimiteriali

Uso S12 - Attrezzature per la mobilità

Uso S13 - Fruizione del verde

Uso S14 - Spettacoli e manifestazioni all'aperto

Uso S15 - Parcheggio pubblico

*T- Funzioni ricettive, turistiche, ludiche, che comprendono:*

Uso T1 - Albergo

Uso T2 - Residenza turistica alberghiera

Uso T3 - Ostello

Uso T4 - Campeggio

Uso T5 - Villaggio turistico

Uso T6 - Case per ferie

Uso T7 - Rifugi escursionistici

Uso T8 - Strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico

Uso T9 - Aree attrezzate di sosta temporanea

Uso T10 - Attività ludiche a carattere privato

Uso T11 - Attività sportive ricreative all'aperto

*Z- Altre funzioni, che comprendono:*

Uso Z1 - Usi in atto

Uso Z2 - Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale

Uso Z3 - Attrezzature private di pertinenza

Uso Z4 - Autorimesse non pertinenziali

### **ART. 3.2 - Uso A1: Abitazione agricola**

*Funzione di appartenenza*

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

*Specificazione delle attività ammesse*

Abitazione dell'Imprenditore agricolo, come definito dal D.Lgs n.228/2001: comprende quanto necessitante alla permanenza abitativa del nucleo familiare, dei coadiuvanti e dei salariati che svolgono la loro attività in azienda, comunque richiesto dall'Imprenditore agricolo

*Spazi fisici e strutture*

La Su massima consentita si intende sempre comprensiva:

- della Su ad uso abitativo esistente nell'unità agricola;
- della Su esistente nell'unità agricola avente tipologia originaria e/o legittimazione edilizia abitativa, anche se, allo stato, diversamente utilizzata.

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

*Prescrizioni*

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- NP = 3
- H = 7.50 ml
- IVL = 0,5

**ART. 3.3 - Uso A2: Servizi agricoli***Funzione di appartenenza*

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

*Specificazione delle attività ammesse*

Conservazione dei mezzi, delle attrezzature, delle materie prime e dei prodotti dell'attività agricola dell'azienda dell'Imprenditore agricolo, come definito dall'articolo 2135 codice civile e dall'articolo 1 comma 2 del D.Lgs. 228/2001.

*Spazi fisici e strutture*

Fabbricati ed impianti al diretto servizio dell'azienda quali: fienili, depositi di attrezzi, macchine e materiali connessi con l'attività di conduzione agricola.

*Prescrizioni*

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- H = 7.50 ml
- Distanza minima dal confine di proprietà = 10 ml
- Distanza minima dal confine di spazi pubblici = 10 ml

**ART. 3.4 - Uso A3: Allevamento aziendale***Funzione di appartenenza*

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo.

*Specificazione delle attività ammesse*

Allevamento zootecnico condotto dell'Imprenditore agricolo, come definito dall'articolo 2135 codice civile e dall'articolo 1 comma 2 del D.Lgs. 228/2001.

*Spazi fisici e strutture*

Spazi destinati alla stabulazione, corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio.

*Prescrizioni*

Secondo le disposizioni dettate dal .PTCP art. 82 comma 3 lettera e) punto 3 relativamente ai nuovi allevamenti AIA e nei limiti agli incrementi dei carichi di origine zootecnica con la realizzazione di nuovi allevamenti e ampliamenti, relative ai settori di ricarica di tipo A, B, C e D delle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura di cui al PTA della Regione Emilia Romagna.

Dovranno essere rispettate le modalità di distribuzione degli effluenti di allevamento e altri fertilizzanti azotati secondo quanto previsto dal Regolamento Regionale 4 gennaio 2016, n.1 in materia di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento e delle acque reflue derivanti da aziende agricole e piccole aziende agro-alimentari.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:



- H = 6 ml, o altezze superiori se richieste in applicazione di norme di carattere sanitario, come risultante da specifica indicazione dell'Autorità sanitaria competente.
- Distanza minima dal confine di proprietà = 50 ml
- Distanza minima dal confine di spazi pubblici = 10 ml
- Distanza da edifici residenziali non appartenenti all'azienda = 50 ml
- Distanza minima dal perimetro del territorio urbano: 200 ml

**ART. 3.5 - Uso A4: Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola**

*Funzione di appartenenza*

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

*Specificazione delle attività ammesse*

Produzioni lattiero casearia, vinicola, lavorazione del miele, lavorazione della frutta, attività floricole e vivaistiche, produzione e lavorazione di piante officinali e similari legate alle produzioni agricole dell'azienda dell'Imprenditore agricolo, come definito dall'articolo 2135 codice civile e dell'articolo 1 comma 2 del D.Lgs. 228/2001, che devono fornire più del 50% del prodotto totale lavorato.

*Spazi fisici e strutture*

Spazi destinati agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito di prodotti agricoli, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione.

*Prescrizioni*

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- Distanza minima dal confine di proprietà = 10 ml
- Distanza minima dal confine di spazi pubblici = 10 ml

**ART. 3.6 - Uso A5: Serre fisse**

*Funzione di appartenenza*

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

*Specificazione delle attività ammesse*

Colture agricole protette condotte dell'Imprenditore agricolo, come definito dall'articolo 2135 codice civile e dell'articolo 1 comma 2 del D.Lgs. 228/2001.

*Spazi fisici e strutture*

Spazi destinati alle serre fisse, in quanto costituite da strutture permanenti ancorate al suolo, e dai locali per attrezzature e impianti ad esse pertinenti.

*Prescrizioni*

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- Distanza minima dal confine di proprietà = 5 ml
- Distanza minima dal confine di spazi pubblici = 10 ml

**ART. 3.7 - Uso A6: Attività agrituristiche**

*Funzione di appartenenza*

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo.

*Specificazione delle attività ammesse*

Per attività agrituristiche si intendono esclusivamente le attività di ricezione ed ospitalità esercitate in azienda dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone oppure associati fra loro, in rapporto di connessione con le attività agricole di coltivazione, allevamento e silvicoltura.

Rientrano nell'agriturismo le seguenti attività, anche se svolte disgiuntamente esercitate nelle forme previste dalla L.R. n.4/2009 e dalla D.G.R. 987/2011:



- a) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati destinati alla sosta;
- b) somministrare pasti e bevande;
- c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali trasformati in prodotti enogastronomici ivi inclusa la mescita dei vini;
- d) organizzare attività ricreative, culturali, sociali, didattiche, di pratica sportiva, escursionistiche e di ippoturismo, anche in convenzione con enti pubblici, finalizzate alla valorizzazione del territorio, delle attività e del patrimonio rurale.

L'ospitalità è ammessa nel numero massimo di dodici camere ammobiliate nei fabbricati adibiti all'attività agrituristica e fino ad un massimo di otto piazzole in spazi aperti. Tali limiti sono elevati a diciotto camere e quindici piazzole nei parchi nazionali, nelle aree protette e nei siti della Rete Natura 2000 di cui al titolo III della L.R. n.6/2005, n. 6 nonché nei territori delle Comunità montane o delle Unioni di Comuni montani. L'impresa agrituristica che da almeno tre anni aderisce ad un Club di eccellenza, di cui all'articolo 17 della L.R. n.4/2009, può derogare a tali limiti fino ad un massimo di ulteriori cinque camere.

Nel rispetto delle norme igienico-sanitarie in ordine alla metratura minima di superficie delle camere, non possono essere previsti mediamente più di tre posti letto per singola camera ammobiliata.

Le camere, nei limiti di quanto previsto dagli artt. 5 e 11 della L.R. n.4/2009, possono essere organizzate in appartamenti agrituristicamente indipendenti. Le piazzole devono essere adeguatamente attrezzate e prive di strutture fisse.

#### *Spazi fisici e strutture*

Possono essere utilizzati per le attività agrituristiche tutti gli edifici, sia a destinazione abitativa che strumentali all'attività agricola, esistenti sul fondo alla data di entrata in vigore della L.R. n.4/2009.

#### *Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

#### *Prescrizioni*

Sono da osservarsi le prescrizioni derivanti dal rilascio della autorizzazione comunale.

### **ART. 3.8 - Uso A7: Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive dei requisiti di Imprenditore agricolo, come definito dall'articolo 2135 codice civile e dell'articolo 1 comma 2 del D.Lgs. 228/2001**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo

#### *Specificazione delle attività ammesse*

Spazi funzionali ad una economia agricola di autoconsumo o comunque marginale non condotta, dell'Imprenditore agricolo, come definito dall'articolo 2135 codice civile e dell'articolo 1 comma 2 del D.Lgs. 228/2001.

#### *Spazi fisici e strutture*

I volumi devono essere congrui sotto l'aspetto costruttivo e formale e di modesta dimensione, in rapporto alle effettive esigenze e potenzialità operative dell'utilizzatore; si eviteranno strutture in prefabbricato, tipologie edilizie a capannone, box in lamiera o costruzioni in materiali precari o non consoni con l'ambiente. Le caratteristiche degli elementi di fondazione, di struttura verticale e orizzontale, di tamponamento come pure le caratteristiche dei materiali utilizzati e quelle di illuminazione e aerazione devono essere strettamente pertinenti le necessità determinate dall'uso e non devono prestarsi a possibilità di trasformazione d'uso. Il Comune determina con proprio atto dirigenziale le tipologie e i materiali costruttivi ai quali gli interventi relativi a tali fabbricati dovranno attenersi. Sino a tale determinazione questi manufatti possono essere realizzati unicamente in legno, ovvero rivestiti esternamente in legno, la copertura dovrà essere realizzata in materiale leggero (legno, tegola canadese). La copertura deve essere a due falde inclinate (pendenza minima 20%), l'altezza massima al colmo non può superare i ml 3,50.

In tali manufatti non è consentita la realizzazione di servizi igienici ed è consentita solo la realizzazione di un punto luce e un punto acqua.

#### *Prescrizioni*

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- Distanza minima dal confine di proprietà = 5 ml
- Distanza minima dal confine di spazi pubblici = 10 ml

**ART. 3.9 - Uso C1: Struttura commerciale di vicinato***Funzione di appartenenza*

Funzione commerciale

*Specificazione delle attività ammesse*

Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari secondo le specifiche della L. n.114/98, della L.R. n.14/99 smi e dal Piano comunale di Valorizzazione delle aree Commerciali.

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- esposizione e vendita per un massimo di mq 250;
- magazzino e servizi

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

**ART. 3.10 - Uso C2: Media o grande struttura di vendita***Funzione di appartenenza*

Funzione commerciale

*Specificazione delle attività ammesse*

Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari secondo le specifiche del D.lgs. n.114/98, della L.R. n. 14/99 smi e dal Piano comunale di Valorizzazione delle aree Commerciali.

Si distinguono in:

- C2.1- medio piccola struttura di vendita se compresa tra 250 e 1.500 mq di superficie di vendita,
- C2.2- medio grande struttura di vendita se compresa tra 1.500 e 2.500 mq di superficie di vendita,
- C2.3- grande struttura di vendita se superiore a 2.500 mq di superficie di vendita,
- C2.4- grande struttura di vendita di livello superiore se avente superficie di vendita superiore o uguale a 4.500 mq per il settore alimentare o a 10.000 mq per il settore non alimentare.

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- esposizione e vendita
- magazzino e servizi
- amministrazione

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

*Prescrizioni*

Dovranno essere rispettate le specifiche dei “Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa” adottati dal Consiglio Regionale con atto n.1253 del 13/09/99 in ordine particolarmente alle condizioni e criteri per l’individuazione delle aree idonee per la localizzazione delle strutture, e ai requisiti urbanistici.

La possibilità di insediamento, ancorchè prevista dalle presenti norme, rimane soggetta alle procedure indicate al comma 2 degli artt. 6 e 7 della L.R. n.14/1999.

**ART. 3.11 - Uso C3: Centro commerciale***Funzione di appartenenza*

Funzione commerciale

*Specificazione delle attività ammesse*

Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari secondo le specifiche del D.lgs. n.114/98, della L.R. n.14/99 smi e dal Piano comunale di Valorizzazione delle aree Commerciali.

Si distinguono in:

- C3.1- centro commerciale di vicinato se gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio piccola struttura,
- C3.2- centro commerciale di attrazione di livello inferiore, se comprensivo di medie e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq di superficie di vendita per le strutture non alimentari, e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari,
- C3.3- centro commerciale di attrazione di livello superiore, se comprensivo di grandi strutture di vendita di livello superiore, e comunque di medie e grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita risultano complessivamente superiori ai 4.500 mq, o di grandi strutture non alimentari di livello superiore, e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq.

#### *Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- esposizione e vendita
- magazzino e servizi
- amministrazione

#### *Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

#### *Prescrizioni*

Dovranno essere rispettate le specifiche dei “Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa” adottati dal Consiglio Regionale con atto n.1253 del 13/09/99 in ordine particolarmente alle condizioni e criteri per l'individuazione delle aree idonee per la localizzazione delle strutture, e ai requisiti urbanistici.

La possibilità di insediamento, ancorchè prevista dalle presenti norme, rimane soggetta alle procedure indicate al comma 2 degli artt. 6 e 7 della L.R. n.14/1999.

### **ART. 3.12 - Uso C4: Esercizio pubblico**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzione commerciale

#### *Specificazione delle attività ammesse*

Somministrazione e vendita di alimenti e bevande, ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, bar, caffè, gelaterie, pasticcerie, esercizi simili, secondo le specifiche del Piano comunale di Valorizzazione delle aree Commerciali.

#### *Spazi fisici e strutture*

Locali ed aree di pertinenza destinati a:

- somministrazione o vendita degli alimenti intrattenimento dei clienti
- preparazione e confezionamento degli alimenti
- amministrazione e servizi

#### *Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

### **ART. 3.13 - Uso C5: Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzione commerciale

#### *Specificazione delle attività ammesse*

- Fornitura di servizi alla persona nei settori delle confezioni, della salute, dell'igiene e dell'estetica
- Fornitura di servizi per la casa e l'ufficio nei settori della pulizia, editoria, fotografia e arredo
- Fornitura di piccoli servizi alle aziende, non comportanti lavorazione o movimentazione e comunque con Su non superiore a mq 300
- Noleggio di beni di uso personale e domestico, di automezzi, di attrezzature per l'ufficio
- Riparazione e rinnovo di beni personali, per la casa e per l'ufficio, di motoveicoli e biciclette
- Produzione e diretta commercializzazione di generi alimentari, di prodotti e utensili per la casa

- Produzioni artistiche e di oggettistica minore
- Laboratori artigianali a basso carico urbanistico per attività compatibili con la residenza, servizi tecnici ed informatici, laboratori di ricerca applicata finalizzata alla produzione
- Attività similari

Sono escluse le attività classificate insalubri dalle disposizioni legislative vigenti.

#### *Spazi fisici e strutture*

Locali ed aree di pertinenza destinati a:

- esercizio attività di produzione e/o riparazione e vendita
- deposito delle macchine ed attrezzature
- amministrazione e servizi

#### *Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

#### *Prescrizioni*

Sono escluse quelle attività che producono rischi di disturbo o nocività a causa di rumorosità, vibrazioni, emissione di odori, radiazioni, scarichi inquinanti in fognatura, scarichi inquinanti in atmosfera. movimentazione di mezzi e macchine all'interno dell'edificio, nell'area di pertinenza, sulla viabilità pubblica.

### **ART. 3.14 - Uso C6: Commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzione commerciale

#### *Specificazione delle attività ammesse*

- Commercio all'ingrosso di prodotti alimentari e non alimentari
- Commercio di autoveicoli ed assistenza
- Deposito e mostra di utensili, mezzi, materiali e merci in genere che comportano un'elevata movimentazione di mezzi all'esterno degli edifici, un'elevata occupazione di spazi scoperti (superiore in genere al 100% della Su) o che abbiano annessa una significativa attività di sub-produzione, montaggio, riparazione
- Commercio di materie prime o prodotti che per motivi igienico-sanitari o di sicurezza non sono compatibili con le zone residenziali
- Fornitura di materie prime e prodotti necessari alle aziende agricole o ad interventi di manutenzione ambientale.

Vi sono comprese le attività commerciali di cui alla delibera del Consiglio Regionale n. 2613 del 26/03/2002.

#### *Spazi fisici e strutture*

Locali ed aree di pertinenza destinati a:

- stoccaggio delle merci
- deposito delle macchine ed attrezzature
- amministrazione e servizi
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione

#### *Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

#### *Prescrizioni*

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con Su non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una Su non superiore nè al 30% della Su complessiva nè a mq 120 fatta salva quella esistente se superiore.

Le attività commerciali con caratteristiche di medie e grandi strutture di vendita sono comunque soggette alle procedure e al rispetto degli standard e dei requisiti di cui alla L.R. n.14/1999.

### **ART. 3.15 - Uso C7: Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzione commerciale

#### *Specificazione delle attività ammesse*

Attività attinenti il trasporto di merci il magazzinaggio e la custodia

Spazi fisici e strutture

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- attività di corrieri e spedizionieri
- stoccaggio delle merci
- rimessa dei mezzi di trasporto e delle attrezzature
- amministrazione e servizi
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

*Prescrizioni*

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con Su non inferiore a mq 300, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una Su non superiore nè al 30% della Su complessiva nè a mq 120 fatta salva quella esistente se superiore.

### **ART. 3.16 - Uso C8: Distribuzione di carburanti per autoveicoli**

*Funzione di appartenenza*

Funzione commerciale

*Specificazione delle attività ammesse*

- Vendita carburanti e di prodotti per autoveicoli
- Servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli; il servizio di lavaggio veicoli può essere ammesso in aree idonee ad ospitare distributori di carburante anche in forma autonoma in assenza di distributore
- Attività commerciale nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs n.32/1998 ed esercizi pubblici a servizio dell'utente automobilista

*Spazi fisici e strutture*

Stazione di rifornimento e attrezzature di servizio connesse, eventuali impianti per l'autolavaggio, di assistenza automobilistica, attività commerciale e di pubblico esercizio limitate all'utenza automobilistica

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

*Prescrizioni*

Si osservano le disposizioni di leggi e normative vigenti in materia (L. 28/12/1999 n.496 e D.C.R. n.355/2002 e DAL n.208/2005) e per dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati il D.M. 29/11/2002. La realizzazione di nuovi impianti può essere prevista solo in sede di POC e 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.

Nei nuovi interventi deve comunque essere realizzata una superficie di verde privato alberato non inferiore al 10% della SF.

1. Prescrizioni in rapporto alla sede stradale.

Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. n.495/1992 – “Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada”. Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di 2 m dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di 0,8 m.

2. 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 urbano si prescrive la formazione di una cortina arboreo- arbustiva (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; le essenze, sia arboree che arbustive, saranno prescelte fra quelle autoctone del territorio rurale.

**ART. 3.17 - Uso D1: Intermediazione monetaria e finanziaria***Funzione di appartenenza*

Funzione direzionale

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività bancarie e creditizie in genere, assicurative, ausiliarie della intermediazione finanziaria

*Spazi fisici e strutture*

Locali ed aree di pertinenza destinati a:

- rapporto col pubblico
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi
- abitazione del personale addetto alla sorveglianza

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

**ART. 3.18 - Uso D2: Attività professionali e imprenditoriali***Funzione di appartenenza*

Funzione direzionale

*Specificazione delle attività ammesse*

- Attività di consulenza, intermediazione e gestione nei settori immobiliare, informatico, legale, fiscale, contabile, commerciale
- Attività di consulenza, produzione e distribuzione nei settori tecnici, pubblicitario, della ricerca, della organizzazione, dell'informazione, della comunicazione, dello spettacolo e attività simili
- Attività di consulenza, assistenza, ricerca nei settori professionali medici, della salute, delle scienze naturali
- Fornitura di beni e servizi immateriali

*Spazi fisici e strutture*

Unità immobiliari aventi individualmente Su massima non superiore a 500 mq ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto col pubblico
- lavorazione, amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

**ART. 3.19 - Uso D3: Attività direzionali***Funzione di appartenenza*

Funzione direzionale

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività direzionali di rilevante dimensione nei settori tecnici, commerciali, del servizio alle imprese, di rappresentanza, di ricerca e sviluppo, dell'informazione, ecc.

*Spazi fisici e strutture*

Unità immobiliari aventi individualmente superficie superiore a 500 mq ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- rapporto col pubblico
- lavorazione, amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

**ART. 3.20 - Uso N1: Allevamento industriale***Funzione di appartenenza*

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

*Specificazione delle attività ammesse*

Sono considerati allevamenti industriali tutti quelli che dispongono attualmente o necessitano di spazi tali da superare gli indici urbanistici consentiti per gli allevamenti aziendali.

*Spazi fisici e strutture*

Spazi destinati alla stabulazione, corsia di alimentazione, eventuali locali per la mungitura, la riproduzione, il trattamento sanitario ed altri spazi di diretto servizio, i fabbricati di deposito connessi, uffici, abitazione del titolare o del personale di custodia.

*Prescrizioni*

- Distanza minima dal confine di proprietà = ml. 20
- Distanza minima dal confine di spazi pubblici = ml. 20
- Distanza minima dal perimetro del territorio urbano: ml. 500
- Distanza da edifici residenziali esterni al perimetro del territorio urbano: ml 200

**ART. 3.21 - Uso N2: Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale***Funzione di appartenenza*

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività che, anche se legata alle produzioni agrarie locali, non deriva la materia oggetto di trasformazione principalmente dalla produzione di fondi dell'azienda.

*Spazi fisici e strutture*

Spazi destinati agli impianti di trasformazione, ai fabbricati di deposito di prodotti agricoli, agli uffici, ai locali per la vendita dei prodotti di trasformazione, all'abitazione del titolare o del personale di custodia.

Gli spazi destinati all'eventuale allevamento la cui alimentazione è fornita dai sottoprodotti della attività di trasformazione principale non appartengono al presente uso e sono considerati "allevamento"

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

*Prescrizioni*

- Distanza minima dal confine di proprietà = ml. 10
- Distanza minima dal confine di spazi pubblici = ml. 20
- Distanza da edifici residenziali: ml 20

**ART. 3.22 - Uso N3: Attività di lavorazione agricola per conto terzi***Funzione di appartenenza*

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

*Spazi fisici e strutture*

Locali per il ricovero delle macchine agricole e per gli interventi di riparazione sulle medesime, locali per lo stoccaggio dei prodotti agricoli, abitazione del titolare o del personale di custodia dell'azienda iscritta negli appositi elenchi.

*Prescrizioni*

- Distanza minima dal confine di proprietà = ml. 10
- Distanza minima dal confine di spazi pubblici = ml. 20
- Nel caso venga svolta anche attività di trasporto liquami e di fertirrigazione: ml. 50 da abitazioni preesistenti di terzi e ml. 200 dal perimetro del territorio urbano.

**ART. 3.23 - Uso N4: Attività di riparazione di macchine agricole***Funzione di appartenenza*

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

*Spazi fisici e strutture*

Locali per la riparazione delle macchine agricole, relativi spazi di servizio

*Prescrizioni*

- Distanza minima dal confine di proprietà = ml. 10
- Distanza minima dal confine di spazi pubblici = ml. 20
- Distanza minima dal perimetro del territorio urbano: ml. 100
- Distanza da edifici residenziali esterni al perimetro del territorio urbano: ml 50

**ART. 3.24 - Uso N5: Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica***Funzione di appartenenza*

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività che pur avendo carattere di ruralità non è connessa alle pratiche produttive agricole e può essere esercitata da non addetti all'agricoltura; comprende il ricovero, la cura, l'addestramento di animali da compagnia e affezione, da sella, da competizione, da esposizione, da attività venatoria, ecc.

*Spazi fisici e strutture*

---

*Prescrizioni*

Distanza minima del ricovero animali e dei recinti da abitazioni preesistenti di terzi: ml. 20 Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono soggetti al rispetto dei seguenti parametri:

- H = 3.50 ml
- Distanza minima dal confine di proprietà = 10 ml
- Distanza minima dal confine di spazi pubblici = 10 ml
- Distanza minima dal perimetro di territorio urbanizzato: ml 500

I nuovi volumi devono essere congrui sia alle effettive necessità dell'attività per cui sono richiesti, sia alle caratteristiche ambientali; si eviteranno strutture in prefabbricato, tipologie edilizie a capannone, box in lamiera o costruzioni in materiali precari o non consoni con l'ambiente. Le caratteristiche degli elementi di fondazione, di struttura verticale e orizzontale, di tamponamento come pure le caratteristiche dei materiali utilizzati e quelle di illuminazione e aerazione devono essere strettamente pertinenti le necessità determinate dall'uso e non devono prestarsi a possibilità di trasformazione d'uso.

**ART. 3.25 - Uso N6: Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale***Funzione di appartenenza*

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività svolte nell'ambito della fornitura di servizi ad aziende agricole locali o ad attività comunque svolte in territorio agricolo e che per il loro corretto esercizio richiedono l'insediamento nel territorio rurale e che attengono esemplificativamente:

- l'assistenza sanitaria o clinica veterinaria
- la consulenza ed assistenza in campo tecnico gestionale

*Prescrizioni*

- Distanza minima dal confine di proprietà = ml. 10
- Distanza minima dal confine di spazi pubblici = ml. 20
- Distanza minima dal perimetro del territorio urbano: ml. 100
- Distanza da edifici residenziali esterni al perimetro del territorio urbano: ml 50



**ART. 3.26 - Uso N7: Attività vivaistiche***Funzione di appartenenza*

Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività di coltura, accrescimento, esposizione, commercializzazione di elementi vegetali erbacei, arbustivi, arborei, floricoli totalmente o parzialmente derivate da produzione propria, progettazione e realizzazione di aree verdi, manutenzione del territorio, la fornitura di materie prime e prodotti necessari alle aziende agricole, ad interventi di manutenzione ambientale, all'impianto e alla manutenzione di aree verdi pubbliche o private.

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

*Prescrizioni*

- Distanza minima dal confine di proprietà = ml. 10
- Distanza minima dal confine di spazi pubblici = ml. 20

**ART. 3.27 - Uso P1: Artigianato produttivo***Funzione di appartenenza*

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività produttiva su superficie fondiaria non superiore a mq 10.000

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- produzione e trasformazione delle merci, loro magazzinaggio e trasporto
- esposizione e vendita di merci direttamente prodotte e trasformate dall'azienda
- amministrazione, direzione e servizi
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione e, nei casi sotto previsti, foresteria

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

*Prescrizioni*

- L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con Su non inferiore a mq 500, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una Su non superiore nè al 30% della Su destinata alla produzione, nè a mq 120, fatta salva quella esistente se superiore.
- La superficie abitativa esistente alla data di approvazione del RUE può essere frazionata in più unità immobiliari con il vincolo registrato di uso pertinenziale al lotto a destinazione produttiva.
- Le attività complementari di esposizione e vendita, amministrazione e servizi devono essere subordinate a quella di produzione o trasformazione e non devono superare il 30% della Su complessiva

**ART. 3.28 - Uso P2: Artigianato di servizio non congruente con la residenza***Funzione di appartenenza*

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

*Specificazione delle attività ammesse*

- Fornitura di servizi alla produzione e al commercio, ad alta domanda di spazi per la lavorazione e la movimentazione
- Riparazioni meccaniche con problemi di impatto sull'ambiente urbano per emissioni sonore superiori a quelle consentite nelle zone residenziali
- Officine per autoveicoli e autocarrozzerie

*Spazi fisici e strutture*

Locali ed aree di pertinenza destinati a:

- esercizio attività di produzione, riparazione, vendita
- deposito delle macchine ed attrezzature
- amministrazione e servizi

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

*Prescrizioni*

- L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con Su non inferiore a mq 500, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una Su non superiore nè al 30% della Su destinata alla produzione, nè a mq 120 fatta salva quella esistente se superiore.
- Le nuove officine di riparazione di autoveicoli devono essere dotate di una superficie di parcheggio privato integrativo di quello da standard sopraindicato in misura di 5 volte la Su.

**ART. 3.29 - Uso P3: Industria manifatturiera***Funzione di appartenenza*

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività produttiva su superficie fondiaria superiore a mq 10.000

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- produzione e trasformazione delle merci, loro magazzinaggio e trasporto
- amministrazione e direzione, attività sindacale ricreativa e sociale al servizio degli addetti
- esposizione e vendita di merci direttamente prodotte o trasformate dall'azienda
- laboratori di ricerca e controllo della produzione
- abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione e, nei casi sotto previsti, foresteria

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

*Prescrizioni*

- L'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione è ammessa per unità produttive con Su non inferiore a mq 3.000, nella misura di un alloggio per ogni lotto edificatorio e con una Su non superiore nè al 30% della Su destinata alla produzione, nè a mq 120 fatta salva quella esistente se superiore.
- La superficie abitativa esistente alla data di approvazione del RUE può essere frazionata in più unità immobiliari con il vincolo registrato di uso pertinenziale al lotto a destinazione produttiva.
- Le attività complementari di esposizione e vendita, amministrazione e servizi devono essere subordinate a quella di produzione o trasformazione e non devono superare il 30% della Su complessiva.

**ART. 3.30 - Uso P4: Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero dei rifiuti***Funzione di appartenenza*

Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività di raccolta, deposito, demolizione, trattamento, smaltimento, riciclo di materiali di rifiuto

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- recupero, separazione, rottamazione, riciclaggio di cascami e rottami (metallici e non metallici), rifiuti solidi

urbani o industriali, biomasse o inerti.

#### *Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

#### *Prescrizioni*

- Attività di demolizione auto, stoccaggio e riciclo di materiali ferrosi, sono ammissibili solo previo convenzionamento con la Pubblica Amministrazione
- Devono essere previste e messe in atto tutte le misure atte ad evitare inquinamento delle acque superficiali e sotterranee con l'installazione di opportuni trattamenti primari delle acque di dilavamento dei piazzali, congrua impermeabilizzazione delle aree di stoccaggio con eventuale realizzazione di bacini di contenimento, abbattimento delle polveri e del rumore, secondo il parere degli enti competenti in materia di tutela ambientale e sanitaria. L'impatto visivo dell'area destinata a detti impianti dovrà essere mitigato mediante una barriera muraria o vegetale. L'abitazione di custodia è ammessa nella misura massima di mq 120 purchè posta a distanza non inferiore di m. 10 dalle aree di lavorazione, provvista di accesso ed area di pertinenza autonoma con barriera verde e dotata delle misure cautelative e di mitigazione rispetto al tipo di lavorazione che si andrà ad insediare.

### **ART. 3.31 - Uso R1: Residenza**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzione abitativa

#### *Specificazione delle attività ammesse*

Attività necessitanti alla permanenza abitativa dei nuclei familiari, svolte nell'ambito dell'abitazione nei limiti delle norme igienico sanitarie.

#### *Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- alloggi
- locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per centrale termica ed impianti tecnici, locali diversi di uso condominiale
- locali per attività professionali, artistiche, laboratoriali posti all'interno dell'unità immobiliare residenziale, che operino nel rispetto delle norme di Igiene, che non comportino impiego di personale estraneo al nucleo familiare, impiego di sostanze, attrezzature, risorse energetiche tali da configurare una attività produttiva autonoma, ovvero rapporti usuali e continui con la clientela o con i fornitori tali da indurre flussi non sporadici di veicoli.

#### *Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

#### *Prescrizioni*

I parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi, nei casi di cambio d'uso e negli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere realizzati, tranne che nei nuclei storici e negli edifici storici di cui all'art. 16.15 o a meno di specifici casi di manifesta impossibilità, per quota parte al coperto (autorimessa) nella misura minima di un posto auto per ogni abitazione.

Nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni ed ove prescritto dalle presenti norme anche per le trasformazioni d'uso la superficie utile media degli alloggi previsti in ciascuna unità edilizia non può essere inferiore a mq 75, a meno di specifici interventi, soggetti a convenzione con il Comune, che prevedano tipologie abitative destinate a particolari fasce di utenza. Per specifiche tipologie di interventi le norme del RUE possono stabilire limiti diversi.

### **ART. 3.32 - Uso R2: Residenza collettiva**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzione abitativa

#### *Specificazione delle attività ammesse*

Attività necessitanti alla permanenza abitativa e all'assistenza in alloggi, convitti, case per studenti, comunità abitative non aventi le caratteristiche di cui all'art. 3.37

#### *Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinate a:

- alloggi, camere, spazi comuni;
- locali per lo svolgimento delle attività specifiche connesse all'uso, per il ristoro, il riposo, lo svago, lo studio, lo sport, ecc.;
- autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per impianti, locali diversi di uso comune;
- adeguata sistemazione delle aree di pertinenza in relazione all'uso specifico.

#### *Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

### **ART. 3.33 - Uso R3: Residenza turistica**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzione abitativa

#### *Specificazione delle attività ammesse*

Attività ricettive extralberghiere esercitabili normalmente negli immobili a destinazione residenziale. Comprendono:

- l'attività di affittacamere,
- le case ed appartamenti per vacanza,
- gli appartamenti ammobiliati per uso turistico
- l'attività saltuaria di alloggio e prima colazione,

Sono esercizi di affittacamere le strutture, gestite in forma imprenditoriale, composte da non più di sei camere destinate a clienti, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile, nelle quali sono forniti alloggio ed, eventualmente, servizi complementari.

L'attività di affittacamere può essere esercitata in modo complementare rispetto ad un esercizio di ristorazione qualora sia svolta da uno stesso titolare e gestore in una struttura immobiliare unitaria. In tal caso l'esercizio può assumere la denominazione di "locanda".

Sono case e appartamenti per vacanza gli immobili composti ciascuno da uno o più locali, arredati e dotati di servizi igienici e cucine autonome, gestiti in forma imprenditoriale, per l'affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati ad eccezione del servizio di ricevimento e di recapito, nel corso di una o più stagioni turistiche con contratti aventi validità non superiore a cinque mesi consecutivi. Ai fini della presente definizione è considerata gestione in forma imprenditoriale quella che viene esercitata da chi ha la proprietà o l'usufrutto di oltre tre case o appartamenti e li concede in locazione con le modalità e nei limiti di cui sopra. E', inoltre, considerata gestione in forma imprenditoriale quella esercitata anche su di un numero inferiore di unità abitative da imprese, comprese le agenzie immobiliari che operano nel campo del turismo, che hanno in gestione a qualsiasi titolo case o appartamenti per la locazione a turisti con le modalità di cui sopra.

Non sono soggetti alla disciplina dell'esercizio di case e appartamenti per vacanze i proprietari o usufruttuari che danno in locazione a turisti case e appartamenti, in numero non superiore a tre, nel corso di una o più stagioni turistiche, con contratti aventi validità non superiore a sei mesi consecutivi, senza la fornitura di servizi aggiuntivi e sempre che l'attività non sia organizzata in forma di impresa. Si intende per esercizio saltuario di alloggio e prima colazione e può assumere l'identificazione di bed & breakfast l'attività di ospitalità e somministrazione della prima colazione nell'abitazione di residenza e dimora, avvalendosi della normale conduzione familiare, senza la fornitura di servizi aggiuntivi e in ogni caso senza organizzazione in forma d'impresa, in non più di tre stanze e con un massimo di sei posti letto, più un eventuale letto aggiunto per stanza in caso di minori di dodici anni. L'ospitalità può essere fornita per un massimo di centoventi giorni nell'arco del periodo di disponibilità all'accoglienza o, in alternativa, per un massimo di cinquecento pernottamenti nell'arco dell'anno solare.

#### *Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- alloggi, camere
- locali di diretto servizio alla residenza quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per centrale termica ed impianti tecnici, locali diversi di uso comune

#### *Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

*Prescrizioni*

I parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi, nei casi di cambio d'uso e negli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere realizzati, tranne che nei nuclei storici e negli edifici di interesse storico e a meno di specifiche opportunità previste in particolari zone urbanistiche, per quota parte al coperto (in autorimessa) nella misura minima di un posto auto per ogni abitazione.

**ART. 3.34 - Uso R4: Accessori alla residenza e usi compatibili**

*Funzione di appartenenza*

Funzione abitativa

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività di servizio alla residenza

*Spazi fisici e strutture*

Edifici destinati a locali di servizio alla residenza, quali autorimesse, locali per deposito di materiali d'uso domestico, lavanderia e stenditoio, locali per impianti, locali diversi di uso comune, o ad attività compatibili, quali locali per archivio o deposito e comunque non destinati alla permanenza delle persone.

**ART. 3.35 - Uso S1: Pubblica amministrazione**

*Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Specificazione delle attività ammesse*

Sedi politico amministrative e istituzionali

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- rapporto col pubblico
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

**ART. 3.36 - Uso S2: Istruzione**

*Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Specificazione delle attività ammesse*

Istruzione primaria e secondaria, scuole di formazione e avviamento al lavoro, corsi di specializzazione, ecc.

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- spazi per l'attività didattica
- attrezzature per attività sportive educative
- amministrazione, direzione e servizi

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

**ART. 3.37 - Uso S3: Sanità e altri servizi sociali***Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Specificazione delle attività ammesse*

Servizi pubblici o privati di tipo sanitario, sociale, assistenziale

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- servizi ospedalieri, ambulatoriali, laboratori di analisi, di riabilitazione, servizi di ambulanza, assistenza sociale, geriatria e infermieristica, per la donazione del sangue ed altre istituzioni e servizi di tipo sanitario e socio-assistenziale tra cui quelle previste dalla L.R. n.34/1998 e relative delibere regionali di applicazione, fra le quali la D.G.R. n.564/2000 definisce le strutture per anziani (centro diurno assistenziale, comunità alloggio, casa di riposo/casa albergo/albergo per anziani, casa protetta RSA), le strutture per disabili (centro socio-riabilitativo diurno, centro socio-riabilitativo residenziale), le strutture per portatori di malattie infettive (casa alloggio, centro diurno), le strutture socio-assistenziali per minori (comunità di pronta accoglienza, comunità educativa, comunità di tipo familiare), strutture di assistenza all'infanzia (ad es. baby parking, ecc.).
- amministrazione, direzione e servizi

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

**ART. 3.38 - Uso S4: Organizzazioni associative***Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività di organizzazioni economiche, professionali, sindacali, politiche, culturali, ricreative, religiose, no-profit

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- rapporto con il pubblico
- amministrazione, direzione, rappresentanza e servizi

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

**ART. 3.39 - Uso S5: Organizzazione del culto religioso***Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Specificazione delle attività ammesse*

Culto religioso, attività educative, ricreative e per l'espressione della comunità religiosa quali attività in campo socio-assistenziale, ricreativo, culturale

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- chiese, oratori, spazi assembleari, per l'assistenza spirituale
- attrezzature per il gioco, l'educazione, il tempo libero, l'attività sportiva
- abitazione e locali per la conduzione delle attività del personale religioso e laico ausiliario, quali canoniche, conventi, foresteria per i fedeli e per gruppi religiosi
- amministrazione, direzione e servizi

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

**ART. 3.40 - Uso S6: Attività ricreative e culturali***Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività sia pubbliche, che private, che di enti e di associazioni a fini culturali e ricreativi

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- attività culturali: biblioteche, archivi, musei, mostre, centri di studio, sedi per conferenze e congressi
- intrattenimento e spettacolo: locali per proiezioni cinematografiche e video, rappresentazioni teatrali, musicali e artistiche in genere
- amministrazione, direzione e servizi

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

**ART. 3.41 - Uso S7: Attività sportive***Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività sia pubbliche, che private, che di enti e di associazioni a fini sportivi e ricreativi

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- attività sportive e salutistiche in genere: stadi, piscine, palestre, campi attrezzati per i diversi sport; attrezzature per la cura, la salute e il benessere del corpo;
- amministrazione, direzione e servizi (spogliatoi, tribune, uffici, chioschi, ecc.)

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

**ART. 3.42 - Uso S7a: Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto***Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività ludiche svolte in pubbliche sale da gioco, compresi quegli esercizi dedicati esclusivamente o prevalentemente al gioco con apparecchi di cui all'art. 110, comma 6 del TULPS (VLT, Slot, Sale Bingo, Sale scommesse). L'ammissibilità di questo tipo di uso è subordinata alla compatibilità dal punto di vista della mobilità, del parcheggio e dell'inquinamento acustico, nonché alla coerenza con la LR n.2/2015 e smi.

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- sale da gioco
- esercizi di cui all'art. 110, comma 6 del TULPS R.D. 18 giugno 1931 n. 773 (VLT, Slot, Sale Bingo, Sale scommesse)
- Sale internet con connessione a siti italiani o stranieri per le scommesse e il gioco d'azzardo
- esercizi misti con somministrazione alimenti o bevande, con presenza di attività di cui ai punti precedenti. Fanno eccezione quegli esercizi in cui l'area di somministrazione occupi una superficie superiore al 50% della superficie totale, sia accessibile in maniera autonoma rispetto alle altre attività o sia collocata in prossimità dell'ingresso.

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

I parcheggi per la soddisfazione degli standard minimi di cui al presente uso non sono monetizzabili.

**ART. 3.43 - Uso S8: Difesa e protezione civile***Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività di presidio militare esercitata dalle Forze armate dello Stato, di controllo del territorio esercitate da Carabinieri, Polizia di Stato, Guardia di Finanza, Corpo Forestale, Polizia municipale e di protezione civile esercitata da Vigili del Fuoco ed altri soggetti istituzionalmente deputati.

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- caserme ed impianti
- amministrazione e servizi

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

**ART. 3.44 - Uso S9: Servizi tecnici e tecnologici***Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Specificazione delle attività ammesse*

---

*Spazi fisici e strutture*

Impianti ed aree di pertinenza, che prevedano l'accesso al solo personale di servizio a fini di gestione, sorveglianza e manutenzione, destinati a:

- produzione e distribuzione di energia elettrica, gas, acqua; raccolta, selezione e smaltimento dei rifiuti solidi, raccolta e depurazione delle acque di scarico; manutenzione della viabilità e delle aree pubbliche; controllo e manutenzione del territorio; gestione dei servizi pubblici di trasporto, rimessaggio mezzi e attrezzature per la gestione dei servizi pubblici, attrezzature e impianti simili per la fornitura di servizi di interesse pubblico.

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

**ART. 3.45 - Uso S10: Impianti per le telecomunicazioni***Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Spazi fisici e strutture*

Strutture funzionali alla trasmissione e ripetizione dei messaggi radio, televisivi e telefonici.

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

*Prescrizioni*

La localizzazione e la tipologia degli impianti è disciplinata dalle specifiche leggi di settore.



**ART. 3.46 - Uso S11: Attrezzature cimiteriali***Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Spazi fisici e strutture*

Spazi destinati alla sepoltura, tumulazione, cremazione, al culto e onoranze dei defunti, alla vendita di oggetti sacri e fiori, agli impianti ed attrezzature connesse.

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

**ART. 3.47 - Uso S12: Attrezzature per la mobilità***Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Spazi fisici e strutture*

Stazione o fermata ferroviaria, autostazione, deposito automezzi e fermate attrezzate per il trasporto pubblico, infrastrutture e attività per il trasporto ferroviario delle merci, servizi annessi alla mobilità pedonale e ciclabile comprensivi di:

- spazi per l'utenza, la direzione, i servizi per il personale
- spazi commerciali, esercizi pubblici ed altre attività connesse e compatibili a giudizio dell'Amministrazione Comunale e dell'Ente proprietario e gestore del servizio del trasporto pubblico.

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

**ART. 3.48 - Uso S13: Fruizione del verde***Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività di tipo ricreativo, gioco, riposo, incontro, iniziative culturali, educative, ecc.

*Spazi fisici e strutture*

Aree non edificate organizzate a verde in funzione delle attività ammesse, con eventuali modeste attrezzature per lo sport.

Possono esservi previste costruzioni di modesta dimensione e rimovibili, per lo svolgimento delle attività ammesse, convenzionando con i soggetti attuatori la gestione del servizio relativo, quanto a tipo di attività, forme di utilizzo, oneri attinenti, ecc.

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

**ART. 3.49 - Uso S14: Spettacoli e manifestazioni all'aperto***Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Specificazione delle attività ammesse*

Feste, raduni, spettacoli musicali, giochi circensi, luna park, manifestazioni in genere con afflusso di pubblico

*Spazi fisici e strutture*

Aree non edificate organizzate parzialmente a verde, con modesta superficie pavimentata e con costruzioni di contenuta dimensione a carattere non permanente

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

**ART. 3.50 - Uso S15: Parcheggio pubblico***Funzione di appartenenza*

Funzioni di servizio

*Specificazione delle attività ammesse*

Organizzazione della sosta temporanea dei veicoli

*Spazi fisici e strutture*

La superficie dei parcheggi è da computarsi, ai fini della verifica dello standard, al lordo delle corsie di servizio, delle piazzole spartitraffico, del verde di arredo, dei marciapiedi o corsie pedonali di servizio.

*Prescrizioni*

Il Comune può determinare che, in caso di obbligo di cessione di spazi di parcheggio pubblico a seguito di interventi edilizi, la cessione medesima avvenga secondo tempi stabiliti dal Comune e su richiesta dello stesso, venendone comunque convenzionato l'uso pubblico sino a quel momento.

**ART. 3.51 - Uso T1: Albergo***Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività pertinente l'ospitalità alberghiera ed i servizi turistici connessi.

Sono "alberghi" le strutture ricettive, a gestione unitaria, aperte al pubblico che, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili, forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in camere, suite o unità abitative fornite di servizio autonomo di cucina, destinate alla ricettività. Negli alberghi la capacità ricettiva può riguardare le unità abitative in misura non superiore al 40 per cento del totale.

Possono assumere la denominazione di "motel" gli alberghi particolarmente attrezzati per l'alloggiamento e l'assistenza delle autovetture. I motel, qualunque sia il numero di stelle assegnato, assicurano uno standard minimo di servizi di autorimessa nonché servizi di primo intervento, di assistenza meccanica, rifornimento di carburante, ristorante o tavola calda e fredda, bar.

Di norma assumono la specificazione di "meubl  " o "garni" gli alberghi che forniscono il solo servizio di alloggio e normalmente di prima colazione, senza ristorante.

Possono assumere la specificazione di "centro benessere" gli alberghi dotati di impianti e attrezzature per fornire servizi specializzati per il relax ed il benessere psicofisico.

Possono assumere la specificazione di "beauty farm" gli alberghi che forniscono servizi specializzati finalizzati a cicli di trattamenti dietetici ed estetici.

Possono assumere la specificazione di "villaggio-albergo" le aziende alberghiere caratterizzate dalla centralizzazione dei servizi in funzione di pi  stabili facenti parte di uno stesso complesso ed inseriti in area attrezzata per il soggiorno e lo svago della clientela.

Possono assumere la specificazione aggiuntiva di "centri congressi" le strutture alberghiere dotate di strutture, attrezzature e servizi specializzati per l'organizzazione di manifestazioni congressuali e convegni.

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- esercizi alberghieri e simili con o senza servizi di ristorazione
- attrezzature connesse alla ricettivit  alberghiera (sale convegni, impianti sportivi, coperti e scoperti, per il fitness e le cure termali, spazi per l'intrattenimento, ecc.)
- relativi amministrazione, direzione e servizi
- alloggi del titolare e/o del personale di custodia

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

*Prescrizioni*

L'abitazione del titolare o del personale addetto   ammessa nella misura massima di un alloggio avente Su max non

superiore a mq 120 fatta salva quella esistente se superiore.

### **ART. 3.52 - Uso T2: Residenza turistica alberghiera**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

#### *Specificazione delle attività ammesse*

Sono "residenze turistico-alberghiere" e possono utilizzare la specificazione "residence", le strutture che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in unità abitative costituite da uno o più locali, fornite di servizio autonomo di cucina, camere o suite e che posseggono i requisiti indicati nell'atto di giunta regionale di attuazione. Nelle residenze turistico alberghiere la capacità ricettiva può riguardare camere o suite in misura non superiore al 40 per cento del totale.

#### *Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati ad attività pertinente l'ospitalità alberghiera ed i servizi turistici connessi in forma anche residenziale.

#### *Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

#### *Prescrizioni*

L'abitazione del titolare o del personale addetto è ammesso nella misura massima di un alloggio avente Su max non superiore a mq 120 fatta salva quella esistente se superiore.

### **ART. 3.53 - Uso T3: Ostello**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

#### *Specificazione delle attività ammesse*

Attività pertinenti l'ospitalità del turismo itinerante

Sono ostelli per la gioventù le strutture ricettive attrezzate prevalentemente per il soggiorno e il pernottamento per periodi limitati dei giovani e degli accompagnatori di gruppi di giovani.

Gli ostelli sono gestiti, di norma, da enti pubblici, enti di carattere morale o religioso, associazioni operanti, senza scopo di lucro, ai fini del turismo sociale e giovanile. Gli ostelli possono essere gestiti anche da altri operatori privati, previa convenzione con il Comune, che regolamenti le tariffe e le condizioni di esercizio dell'attività.

#### *Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza destinati a:

- ricettività di tipo non alberghiero, priva di servizi di ristoro e trattenimento
- relativi amministrazione e servizi
- alloggio del personale di custodia

#### *Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

#### *Prescrizioni*

L'abitazione del personale addetto è ammesso nella misura massima di mq 120 di Su fatta salva quella esistente se superiore.

### **ART. 3.54 - Uso T4: Campeggio**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

#### *Specificazione delle attività ammesse*

Attività pertinenti il turismo all'aria aperta.

Sono campeggi i complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati per la sosta e il soggiorno di

turisti prevalentemente provvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

I campeggi, per dare alloggio a turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento, possono mettere a disposizione, in un numero di piazzole non superiore al 35 per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate, tende o unità abitative mobili quali roulotte, caravan, case mobili, maxicaravan, autocaravan o camper e unità abitative fisse.

Possono assumere la specificazione aggiuntiva di "centro vacanza" i campeggi dotati di rilevanti impianti e servizi sportivi, di svago e commerciali, così come stabilito dallo specifico atto di Giunta regionale.

#### *Spazi fisici e strutture*

Comprendono gli edifici destinati alla reception, ai servizi igienici, alla ristorazione, al divertimento, agli acquisti di generi alimentari e per il campeggio, alle pratiche sportive, all'alloggio di custodia, al rimessaggio delle attrezzature

#### *Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

#### *Prescrizioni*

L'abitazione del personale addetto è ammessa nella misura massima di mq 120 di Su fatta salva quella esistente se superiore.

### **ART. 3.55 - Uso T5: Villaggio turistico**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

#### *Specificazione delle attività ammesse*

Attività pertinenti il turismo all'aria aperta.

Sono villaggi turistici i complessi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, prevalentemente attrezzati per il soggiorno di turisti sprovvisti di tenda o di altri mezzi autonomi di pernottamento, che forniscono alloggio in tende, unità abitative mobili o fisse. Nei villaggi turistici almeno il 35 per cento delle piazzole autorizzate è attrezzato con unità abitative fisse o mobili messe a disposizione dal gestore. Tale percentuale può riguardare anche la totalità delle piazzole.

Possono assumere la specificazione aggiuntiva di "centro vacanza" i villaggi turistici dotati di rilevanti impianti e servizi sportivi, di svago e commerciali, così come stabilito dallo specifico atto di Giunta regionale

#### *Spazi fisici e strutture*

Comprendono gli edifici destinati alla reception, ai servizi igienici, alla ristorazione, al divertimento, agli acquisti di generi alimentari e per il campeggio, alle pratiche sportive, all'alloggio di custodia, al rimessaggio delle attrezzature

#### *Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

#### *Prescrizioni*

L'abitazione del personale addetto è ammessa nella misura massima di mq 120 di Su fatta salva quella esistente se superiore.

### **ART. 3.56 - Uso T6: Case per ferie**

#### *Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

#### *Specificazione delle attività ammesse*

Sono case per ferie le strutture attrezzate per il soggiorno a fini turistici di persone singole o di gruppi, organizzate e gestite, al di fuori dei normali canali commerciali, da enti pubblici, da associazioni o da enti privati operanti, senza scopo di lucro, per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose o sportive nonché da enti o aziende per il soggiorno di propri dipendenti e loro familiari.

Nelle case per ferie possono essere altresì ospitati dipendenti e familiari di altre aziende o assistiti di altri enti con cui venga stipulata apposita convenzione.

*Spazi fisici e strutture*

Nelle case per ferie oltre alla prestazione di servizi ricettivi essenziali sono assicurati, di norma, i servizi e l'uso di attrezzature che consentano il perseguimento delle finalità di cui sopra. La presenza nelle case per ferie di servizi e attrezzature che consentano il soggiorno di gruppi autogestiti, quali cucine o punti di cottura autonomi, non ne muta la natura.

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

*Prescrizioni*

L'abitazione del personale addetto è ammessa nella misura massima di mq 120 di Su fatta salva quella esistente se superiore.

**ART. 3.57 - Uso T7: Rifugi escursionistici***Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

*Specificazione delle attività ammesse*

Sono rifugi escursionistici le strutture ricettive, di proprietà di enti pubblici o associazioni senza scopo di lucro operanti nel settore alpinistico o escursionistico, aperte al pubblico idonee ad offrire ospitalità e ristoro ad escursionisti in zone ubicate in luoghi favorevoli ad escursioni, anche in prossimità di centri abitati.

Con specifico atto di Giunta regionale sono definiti i requisiti e le condizioni di esercizio dei rifugi escursionistici. I rifugi sono gestiti, di norma, da enti pubblici, enti di carattere morale o religioso, associazioni operanti senza scopo di lucro. I rifugi possono essere gestiti anche da altri operatori privati, previa convenzione con il Comune, che regolamenti le tariffe e le condizioni di esercizio dell'attività.

**ART. 3.58 - Uso T8: Strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico***Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

*Specificazione delle attività ammesse*

Sono strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico le strutture organizzate e gestite da enti, associazioni e cooperative, che ospitano unicamente soci o dipendenti dei suddetti organismi e loro familiari. Le caratteristiche di tali strutture sono definite da uno specifico atto di Giunta regionale. L'apertura e la gestione di tali complessi è soggetta ad autorizzazione comunale.

*Spazi fisici e strutture*

Comprendono gli edifici destinati ai servizi igienici, alla ristorazione, al divertimento, alle pratiche sportive, al rimessaggio delle attrezzature

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

**ART. 3.59 - Uso T9: Aree attrezzate di sosta temporanea***Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

*Specificazione delle attività ammesse*

Aree attrezzate, riservate esclusivamente alla sosta temporanea e al parcheggio di caravan, autocaravan, camper e simili mezzi mobili di pernottamento, realizzate nel rispetto delle disposizioni di apposito atto di Giunta regionale nonché delle disposizioni di cui all'articolo 185, comma 7, del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e del relativo regolamento di esecuzione.

*Spazi fisici e strutture*

Spazi scoperti attrezzati provvisti di allacciamento alle reti tecnologiche.

**ART. 3.60 - Uso T10: Attività ludiche a carattere privato***Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività pertinenti l'intrattenimento, il divertimento, lo spettacolo

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza non edificate destinati a:

- attività ricreative e di spettacolo, quali cinema, sale giochi e ritrovo, discoteche, locali da ballo e nights
- impianti sportivi privati al coperto
- relativi amministrazione, direzione e servizi

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

*Prescrizioni*

L'abitazione del titolare o del personale addetto alla custodia è ammesso nella misura di un alloggio con una Su non superiore nè al 10% della Su complessiva nè a mq 120 fatta salva quella esistente se superiore.

**ART. 3.61 - Uso T11: Attività sportive ricreative all'aperto***Funzione di appartenenza*

Funzioni ricettive, turistiche, ludiche

*Specificazione delle attività ammesse*

Attività pertinenti l'intrattenimento, il divertimento, lo sport

*Spazi fisici e strutture*

Edifici ed aree di pertinenza a servizio di:

- laghetti per la pesca
- impianti sportivi scoperti
- maneggi per equitazione
- relativi amministrazione, direzione e servizi

*Standard*

Si demanda alla successiva tabella 1 di pag. 53 delle presenti norme.

*Prescrizioni*

Tali attività qualora comportino la costruzione di nuovi volumi in territorio rurale non eseguibili nell'ambito delle funzioni agricole (art. 3.3) o agrituristiche (3.8) sono soggette ad individuazione territoriale nell'ambito del POC.

**ART. 3.62 - Uso Z1: Usi in atto***Specificazione delle attività ammesse*

Sono quelle legittimate e certificate (da atti autorizzativi comunali) o attestate (da accatastamento) alla data di adozione del presente RUE.

Gli "Usi in atto" sono solo quelli già praticati nell'immobile da parte del soggetto, persona fisica o giuridica, che ne detiene la titolarità. Alla definizione di "usi in atto" possono essere equiparati, ai fini del rilascio di provvedimenti autorizzativi del Comune, anche attività esercitate da soggetti differenti dai titolari delle precedenti autorizzazioni e praticanti una diversa tipologia di attività purché compresa nell'uso precedentemente esistente e legittimato.

*Spazi fisici e strutture*

Quelli interessati dagli usi in atto legittimati.

**ART. 3.63 - Uso Z2: Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale***Specificazione delle attività ammesse*

Sono impianti e opere di infrastrutturazione del territorio rurale le seguenti:

- le strade agricole, i sentieri e percorsi di vario tipo;
- le opere di governo idraulico, le opere di sistemazione idrogeologica, le opere permanenti per l'irrigazione, il sollevamento delle acque, gli invasi per la raccolta d'acqua;
- opere similari indispensabili per la corretta conduzione agricola dei suoli o per opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con l'assetto e l'uso del territorio.

*Prescrizioni*

Le modalità di esecuzione delle opere suddette sono disciplinate dalle leggi specifiche di settore.

**ART. 3.64 - Uso Z3: Attrezzature private di pertinenza***Specificazione delle attività ammesse*

Attività pertinenti la fruizione privata all'aperto connesse alla presenza della funzione abitativa

*Spazi fisici e strutture*

Costruzioni di uso privato poste all'interno delle aree di pertinenza di costruzioni residenziali e destinate all'arredo, alla gestione ed alla fruizione del verde privato, non computibili ai fini del calcolo della Su.

*Prescrizioni*

I nuovi eventuali volumi devono essere congrui sia alle effettive necessità dell'attività per cui sono richiesti, sia alle caratteristiche ambientali; si eviteranno strutture in prefabbricato, box in lamiera o costruzioni in materiali precari o non consoni con l'ambiente. Le caratteristiche degli elementi strutturali e di tamponamento come pure le caratteristiche dei materiali utilizzati devono essere strettamente pertinenti le necessità determinate dall'uso e non devono prestarsi a possibilità di trasformazione d'uso. Sono da osservarsi inoltre le disposizioni dell'art. 15.3 successivo.

Nelle pertinenze delle nuove costruzioni residenziali (per le quali cioè il permesso di costruire è stato rilasciato successivamente alla data di approvazione del RUE) non è consentita la realizzazione dei manufatti per il ricovero degli attrezzi da giardino in eccedenza a quanto già autorizzato nel permesso originario.

**ART. 3.65 - Uso Z4: Autorimesse non pertinenti***Specificazione delle attività ammesse*

Rimessaggio al coperto di veicoli e relative attrezzature non a diretto servizio di una unità immobiliare.

*Spazi fisici e strutture*

Spazi specializzati, in costruzioni autonome o sottoposti ad altri edifici, destinati a svolgere un servizio di parcheggio di uso pubblico o riservato o di autorimessa.

**TAB. 1 - Tabella riassuntiva degli standard relativi agli usi**

USI		Parcheggi pubblici P1	Parcheggi pertinenziali P3	
		Interventi trasformativi e aumento di carico urbanistico (mq)	Interventi trasformativi e aumento di carico urbanistico (mq)	Ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico (mq)
A	Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo, svolta al livello aziendale o interaziendale			
A1	Abitazione agricola	-----	0,15 SU	0,075 SU
A2	Servizi agricoli	-----	-----	-----
A3	Allevamento aziendale	-----	-----	-----
A4	Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola	-----	-----	-----
A5	Serre fisse	-----	-----	-----
A6	Attività agrituristiche	-----	0,5 SU	0,2 SU
A7	Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive di titolo IAP	-----	-----	-----
C	Funzione commerciale			
C1	Struttura commerciale di vicinato	0,4 SU	0,3 SU	0,1 SU
C2	Media o grande struttura di vendita	0,75 SU	DCR n. 1253/99 e smi	50% nei casi previsti dalla DCR n. 1253/99 e smi
C3	Centro commerciale	0,75 SU	DCR n. 1253/99 e smi	50% nei casi previsti dalla DCR n. 1253/99 e smi
C4	Esercizio pubblico	0,4 SU	0,3 SU	0,1 SU
C5	Artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta	0,4 SU	0,2 SU	0,10 SU
C6	Commercio all'ingrosso e commercio non compatibile con la residenza	0,075 SU se superiore 0,0375 SF	0,15 SU	0,075 SU
C7	Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	0,075 SU se superiore 0,0375 SF	0,15 SU	0,075 SU
C8	Distribuzione di carburanti per autoveicoli	-----	2,5 SU + 0,05 SF	-----
D	Funzione direzionale			
D1	Intermediazione monetaria e finanziaria	0,4 SU	0,3 SU	0,15 SU
D2	Attività professionali e imprenditoriali	0,4 SU	0,3 SU	0,15 SU
D3	Attività direzionali	0,4 SU	0,3 SU	0,15 SU
N	Funzione agricola non connessa alla conduzione del fondo			
N1	Allevamento industriale	-----	-----	-----
N2	Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale	0,1 SU	0,15 SU	0,075 SU



USI		Parcheggi pubblici P1	Parcheggi pertinenziali P3	
		Interventi trasformativi e aumento di carico urbanistico (mq)	Interventi trasformativi e aumento di carico urbanistico (mq)	Ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico (mq)
N3	Attività di lavorazione agricola per conto terzi	-----	-----	-----
N4	Attività di riparazione di macchine agricole	-----	-----	-----
N5	Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica	-----	-----	-----
N6	Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale	-----	-----	-----
N7	Attività vivaistiche	-----	0,15 SU	0,075 SU
P	Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale			
P1	Artigianato produttivo	0,08 SU	0,15 SU	0,075 SU
P2	Artigianato di servizio non congruente con la residenza	0,08 SU	0,5 SU	0,25 SU
P3	Industria manifatturiera	0,08 SU	0,15 SU	0,075 SU
P4	Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero rifiuti	0,085 STER	0,15 SU	0,075 SU
R	Funzione abitativa			
R1	Residenza	0,15 SU*	0,3 SU	0,1 SU
R2	Residenza collettiva	0,15 SU	0,3 SU	0,1 SU
R3	Residenza turistica	0,15 SU	0,3 SU	0,1 SU
R4	Accessori alla residenza e usi compatibili	-----	-----	-----
S	Funzione di servizio			
S1	Pubblica amministrazione <sup>1</sup>	0,4 SU	0,2 SU	0,1 SU
S2	Istruzione <sup>1</sup>	0,25 SU	0,15 SU	0,075 SU
S3	Sanità e altri servizi sociali <sup>1</sup>	0,4 SU	0,15 SU	0,075 SU
S4	Organizzazioni associative <sup>1</sup>	0,3 SU	0,15 SU	0,075 SU
S5	Organizzazione del culto religioso	0,4 SU	0,15 SU	0,075 SU
S6	Attività ricreative e culturali	0,4 SU	0,15 SU	0,075 SU
S7	Attività sportive <sup>1</sup>	1 SU <sup>3</sup>	0,15 SU	0,075 SU
S7a	Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto <sup>2</sup>	1 SU	0,5 SU	0,25 SU
S8	Difesa e protezione civile	0,15 SU	0,15 SU	0,075 SU
S9	Servizi tecnologici	-----	0,3 SC <sup>3</sup>	-----
S10	Impianti per le telecomunicazioni	-----	1 SC <sup>4</sup>	-----
S11	Attrezzature cimiteriali	-----	-----	-----
S12	Attrezzature per la mobilità <sup>4</sup>	0,25 SU	0,25 SU	-----
S13	Fruizione del verde <sup>1</sup>	-----	-----	-----
S14	Spettacoli e manifestazioni all'aperto <sup>1</sup>	0,4 SF	-----	-----

\* con un minimo di 1 posto auto per alloggio

<sup>1</sup> negli interventi pubblici diretti e nei PUA in alternativa: 5 mq/utente elevati a 10 mq/utente per gli usi S7, S14. Negli interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di Cu tali valori sono ridotti al 50%

<sup>2</sup> i parcheggi per la soddisfazione degli standard minimi non sono monetizzabili.

<sup>3</sup> ovvero, se superiore 0,1 mq/mq SF nel caso dell'uso S9, e 0,2 mq/mq SF nel caso dell'uso S7. Negli interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di Cu tali valori sono ridotti al 50%

<sup>4</sup> se è prevista la permanenza del personale/utente

USI		Parcheggi pubblici P1	Parcheggi pertinenziali P3	
		Interventi trasformativi e aumento di carico urbanistico (mq)	Interventi trasformativi e aumento di carico urbanistico (mq)	Ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico (mq)
S15	Parcheggio pubblico	-----	-----	-----
T	Funzione turistico ricettiva e ricreativa			
T1	Albergo	0,5 SU <sup>5</sup>	0,15 SU	0,075 SU
T2	Residenza turistica alberghiera	0,5 SU <sup>5</sup>	0,15 SU	0,075 SU
T3	Ostello	0,5 SU <sup>5</sup>	0,15 SU	0,075 SU
T4	Campeggio	1 posto auto/10 piazzole	1 posto auto/piazzola	
T5	Villaggio turistico	1 posto auto/10 piazzole	1 posto auto/piazzola	
T6	Case per ferie	1 posto auto/10 posti letto	1 posto auto/3 posti letto	
T7	Rifugi escursionistici	-----	-----	
T8	Strutture ricettive all'aria aperta non aperte al pubblico	1 posto auto/10 piazzole	1 posto auto/piazzola	
T9	Aree attrezzate di sosta temporanea	-----	-----	
T10	Attività ludiche a carattere privato	1 SU <sup>6</sup> 0,2 mq/mq SF	0,15 SU	0,075 SU
T11	Attività sportive ricreative all'aperto	0,2 mq/mq SF	0,15 SU	0,075 SU
Z	Altre funzioni			
Z1	Usi in atto	-----	-----	-----
Z2	Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale	-----	-----	-----
Z3	Attrezzature private di pertinenza	-----	-----	-----
Z4	Autorimesse non pertinenziali	-----	-----	-----

<sup>5</sup> In alternativa 10 mq ogni posto letto

<sup>6</sup> negli interventi pubblici diretti relativi a nuovi insediamenti e nei PUA in alternativa: 10 mq/utente parcheggi di uso pubblico convenzionati, nel caso di intervento privato.

## **TITOLO IV. DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITA' EDILIZIA**

Relativamente alle disposizioni sovraordinate incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia, oltre a quelle riportate negli articoli del presente RUE si dovranno tenere in considerazione e rispettare le norme dettate nell'allegato 3 del PSC "Schede dei Vincoli" di cui al successivo art. 4.4 nonché, ove più restrittivi, i limiti d'intervento discendenti dalla applicazione delle leggi, dei decreti, delle delibere, delle circolari illustrative e degli atti di coordinamento tecnico regionali di cui all'allegato III alla D.G.R. n. 922/2017.

### **Capo I. Il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi**

#### **ART. 4.1 - Titoli abilitativi**

1. Gli interventi edilizi, anche su aree demaniali, sono soggetti a titolo abilitativo ai sensi dell'art. 9 della L.R. n.15/2013 come modificato dall'art. 9 della L.R. n. 12/2017. e la loro realizzazione è subordinata, tranne i casi di gratuità, alla corresponsione del contributo di costruzione.
2. Sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) gli interventi di cui all'art. 13 della L.R. n.15/2013 come modificato dall'art. 13 della L.R. n. 12/2017. La disciplina della SCIA è dettata dai successivi articoli 14, 15 e 16 della medesima legge.
3. Sono soggetti a permesso di costruire (PDC) gli interventi di cui all'art. 17 della L.R. n.15/2013 come modificato dall'art. 17 della L.R. n. 12/2017. La disciplina del permesso di costruire è dettata dai successivi articoli 18, 19 e 20 della medesima legge, modificata dall'art. 17, comma 1, lettera f), del D.L. n.133/2014 convertito dalla L. n.164/2014, articoli 18, 19, 20 ulteriormente modificati dalla L.R. n. 12/2017.
4. Non sono soggetti a titolo abilitativi di cui al presente articolo gli interventi relativi ad attività edilizia libera disciplinati dall'art. 7 della L.R. n.15/2013 come modificato dall'art. 8 della L.R. n. 12/2017, dall'art. 44 della L.R. n.17/2014, nonché gli interventi relativi a procedure abilitative speciali ai sensi dell'art. 10 della L.R. n.15/2013 come modificato dall'art. 10 della L.R. n. 12/2017. Non sono soggetti a titolo abilitativo gli interventi di manutenzione di cui all'art. 17 del D.L. n.133/2014 così come convertito dalla L. n.164/2014.

#### **ART. 4.2 - Soggetti aventi titolo**

1. Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie:
  - a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
  - c) l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
  - d) l'usufruttuario e il titolare di diritto di uso e di abitazione, per gli interventi di manutenzione nonché di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo;
  - e) il titolare di servitù prediali, per gli interventi conformi al titolo;
  - f) il locatario, per gli interventi urgenti di manutenzione straordinaria, nonché di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo;
  - g) l'affittuario agrario di cui alla L. n.11/1971, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
  - h) il concessionario di terre incolte di cui alla L. n.440/1978, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
  - i) il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attinente l'opera presupposta dal provvedimento;
  - j) il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto concessorio;
  - k) l'azienda erogatrice di pubblici servizi, conformemente alla convenzione stipulata con il proprietario o con la persona legittimata a disporre;
  - l) il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
  - m) l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
  - n) l'assegnatario di aree P.E.E.P. o P.I.P., conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
  - o) il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà di richiedere il permesso di costruire o presentare la S.C.I.A. ed eseguire i relativi lavori (il promittente d'acquisto provvisto di delega del proprietario può presentare richiesta con l'impegno a presentare gli atti relativi alla piena titolarità del bene prima del rilascio del permesso costruire).

2. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.
3. L'elencazione dei soggetti, diversi dal proprietario, contenuta al comma 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.
4. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi altro soggetto terzo.
5. L'amministrazione Comunale ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto confermativo di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

#### **ART. 4.3 - Opere pubbliche di competenza comunale**

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è assoggettato alle Procedure Abilitative Speciali di cui all'art.10 L.R. n.15/2013 come modificato dall'art. 10 della L.R. n. 12/2017.
2. Gli elaborati progettuali devono comunque essere predisposti ed asseverati secondo quanto previsto dalla normativa per il rilascio del permesso di costruire o per la S.C.I.A. e secondo quanto previsto dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche di cui trattasi (vedi D.Lgs. n. 50/2016).

#### **ART. 4.4 - Opere pubbliche di competenza statale, regionale e provinciale e opere conseguenti ad accordi di programma**

1. I progetti di opere pubbliche di competenza statale, regionale e provinciale, nonché le opere conseguenti ad accordi di programma, sono assoggettati alle Procedure Abilitative Speciali di cui all'art.10 L.R. n.15/2013 come modificato dall'art. 10 della L.R. n. 12/2017 fermo restando quanto previsto dall'articolo 37 della L.R. 20/2000 e s.m.i..
2. L'atto approvativo dell'accordo di programma, redatto ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs n.267/2000 e s.m.i. e dell'art. 40 delle L.R. n.20/2000 e s.m.i., per opere, interventi e programmi di intervento di iniziativa pubblica o privata di rilevante interesse regionale, comunale, provinciale può avere il valore di permesso di costruire, quando sia esplicitamente dichiarato.

#### **ART. 4.5 - Certificato di Destinazione Urbanistica**

1. Il Certificato di Destinazione Urbanistica CDU, ai sensi dell'art.30 del D.P.R n.380/2001 come modificato dall'art. 12, comma 4, legge n. 246/2005, serve ad attestare le destinazioni della strumentazione urbanistica e di eventuali Varianti allo stesso adottate dall'Amministrazione, ma non ancora entrate in vigore, con riferimento agli immobili oggetto di richiesta. Può essere richiesto da chi è interessato ad atti inerenti a transizioni immobiliari, rogiti, successioni, stime, ecc. di terreni o di edifici.  
Consiste in una dichiarazione firmata del Dirigente dell'Ufficio Tecnico e ha validità di un anno dalla data del rilascio, salvo modificazioni degli strumenti urbanistici.  
Con le stesse modalità dei certificati normali possono essere richiesti, per particolari esigenze (contenziosi legali, fiscali, ecc.) certificazioni attestanti le previsioni urbanistiche riferite a specifiche date o periodi temporali del passato.

#### **ART. 4.6 - Documentazione da allegare alla presentazione o richiesta del titolo abilitativo**

1. I documenti da allegare alla presentazione o alla richiesta del titolo abilitativo sono elencati nell'Allegato B, Parte seconda dell'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa Regione Emilia Romagna n.279/2010, così come modificato dalla D.G.R. n.994/2014 e s.m.i..
2. In luogo di ogni documento che si renda necessario o che non sia possibile acquisire d'ufficio, quando ammissibile, il soggetto avente titolo può sempre presentare autocertificazione, nei casi e con le modalità previste dalle disposizioni di legge in materia, con riferimento in particolare all'art. 9 comma 5 della L.R. n.15/2013 come modificato dall'art. 9 della L.R. n. 12/2017.

**ART. 4.7 - Esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute**

1. Sono considerate attività produttive caratterizzate da significativa interazione con l'ambiente e con la salute, le attività elencate nella tabella allegata alla D.G.R. n.193/2014.
2. Per gli interventi edilizi, soggetti a PDC o a SCIA, relativi alle tipologie di attività di cui al precedente comma, lo Sportello Unico può chiedere il supporto tecnico del Dipartimento di Sanità Pubblica dell'AUSL per le relative valutazioni, con contenuti e modalità descritte nella medesima D.G.R. n.193/2014 e s.m.i..

**ART. 4.8 – Rilascio o diniego**

1. Fatto salvo quanto disposto all'art. 18 della L.R. n.15/2013 come modificato dall'art. 18 della L.R. n. 12/2017, il titolo abilitativo è rilasciato, a firma del Dirigente, entro quindici giorni dalla proposta di provvedimento, ovvero entro quindici giorni dalla conclusione della conferenza di servizi.
2. L'eventuale comunicazione del diniego del costruire titolo abilitativo, viene inviata, ai sensi dell'art.10- bis della Legge n.241/90 smi, all'avente titolo con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

**ART. 4.9 – Permesso di costruire convenzionato**

1. Nei casi in cui è previsto l'intervento edilizio con permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. A-26 quarto comma della L.R. n.20/2000, nei casi di cui all'art. 17, comma 1, lettera q) del D.L. n.133/2014, così come convertito dalla L. n.164/2014.
2. Nei casi di cui al comma precedente la convenzione deve prevedere:
  - a) il progetto esecutivo e le modalità di realizzazione delle specifiche dotazioni territoriali da eseguire a cura e a spese del soggetto abilitato, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento delle relative aree;
  - b) i termini di inizio e di ultimazione delle opere comprese nel progetto esecutivo;
  - c) le garanzie finanziarie;
  - d) le sanzioni convenzionali a carico del soggetto abilitato per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

La convenzione relativa ad interventi di edilizia abitativa convenzionata verrà redatta ai sensi dell'art. 33 della LR 15/2003 e s.m.i..

**ART. 4.10 – Interventi in difformità o assenza del titolo abilitativo**

1. Nel caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, si applicano le procedure di cui agli articoli 13 e 14 della L.R. n.23/2004, così come modificati dalla L.R. n.15/2013 e dalla L.R. n. 12/2017.
2. Nel caso di interventi realizzati in parziale difformità dal titolo abilitativo si applicano le procedure di cui all'art. 15 della L.R. n.23/2004 smi.
3. Nei casi di cui ai precedenti commi 1 e 2, sono previste le sanzioni di cui al Capo II della medesima L.R. n.23/2004 smi.

**ART. 4.11 - Pubblicità e accesso**

1. L'elenco dei titoli abilitativi e delle autorizzazioni amministrative rilasciate, viene pubblicato all'Albo Pretorio online del Comune per quindici giorni consecutivi, nonché sul sito internet del Comune.
2. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del fascicolo presso l'Ufficio tecnico competente. La richiesta di accesso viene presentata con le modalità e nel rispetto del Regolamento comunale per l'accesso agli atti ed alle informazioni.

**ART. 4.12 - Volturazione**

1. Il costruire titolo abilitativo è trasferibile ai successori o aventi causa del titolare. A tale scopo questi dovranno richiedere, per iscritto, al Dirigente la modifica dell'intestazione, allegando copia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso, redatto nelle forme di legge.
2. Il Dirigente rilascia l'atto di volturazione che dovrà essere ritirato entro 60 giorni.
3. La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto del titolo abilitativo.

**ART. 4.13 - Autotutela e richiesta di riesame del titolo abilitativo**

1. Presso l'Ufficio tecnico competente chiunque abbia un interesse giuridicamente rilevante può esercitare il diritto di chiedere al Sindaco, ai sensi dell'art.27 della L.R. n.15/2013 come modificato dall'art. 26 della L.R. n. 12 del 23/06/2017, il riesame dei titoli abilitativi rilasciati.
2. Il riesame dei titoli di cui al comma precedente può essere richiesto entro dodici mesi dal relativo rilascio, al fine di ottenerne l'annullamento o la modifica per contrasto con le disposizioni di legge, o per contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
3. Il riesame di una S.C.I.A. può essere richiesto entro dodici 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 dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.
4. Il Sindaco può disporre l'annullamento del titolo abilitativo oppure disporre l'applicazione di misure cautelative o sanzionatorie.

**ART. 4.14 - Contributo di costruzione, costo di costruzione, oneri e monetizzazioni**

1. Ad ogni titolo abilitativo è connesso il pagamento dei costi, dei contributi e degli oneri descritti all'interno del vigente "Regolamento comunale dei contributi di costruzione", fatti salvi i casi di riduzione o di esonero di cui all'art. 32 della L.R. 15/2013 come modificato dall'art. 30 della L.R. n. 12 del 23/06/2017 e di cui allo specifico atto tecnico di coordinamento approvato con D.G.R n.75/2014 e s.m.i..
2. Il contributo afferente al titolo abilitativo comprende una quota del costo di costruzione, determinato con specifico atto dell'Assemblea legislativa regionale ai sensi dell'art. 31 della L.R. n.15/2013 modificato dall'art. 29 della L.R. n. 12 del 23/06/2017.
3. Il contributo di costruzione per impianti non destinati alla residenza è disciplinato dall'art. 34 della L.R. n.15/2013 e s.m.i..
4. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nei casi previsti dall'art. 30 della L.R. n.15/2013 modificato dall'art. 28 della L.R. n. 12 del 23/06/2017 nella misura e per le finalità ivi previste.
5. Il contributo relativo al costo di costruzione è determinato ai sensi dell'art. 31 della L.R. n.15/2013 modificato dall'art. 29 della L.R. n. 12 del 23/06/2017.

**ART. 4.15 - Comunicazione di inizio lavori**

1. Il Titolare di titolo abilitativo deve comunicare all'Ufficio tecnico competente la data di inizio dei lavori ai sensi della L.R. n.15/2013, su modulistica definita dallo specifico Atto di Coordinamento Regionale approvato con D.G.R. n.993/2014 modificato dalla D.G.R. n. 992 del 28/06/2017.

**ART. 4.16 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.U.S.L. ai sensi della normativa vigente ed in attuazione della L.R. n.23/2004 e ss.mm.ii.

**ART. 4.17 - Conduzione del cantiere in sicurezza**

1. Ogni cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile dalla pubblica via, di dimensione non inferiore a cm. 70 x 100, che riporta l'indicazione dell'opera, gli estremi del titolo abilitativo, i nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza, dell'Impresa esecutrice e installatrice e del Responsabile del cantiere. Devono inoltre essere indicati la posizione INPS, INAIL E CASSA EDILE dell'impresa esecutrice.
2. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva.
3. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.
4. Per l'occupazione di suolo pubblico, e per attraversamenti e parallelismi stradali, il Titolare deve presentare al competente ufficio comunale separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione,

dalla Soc. Concessionaria alla riscossione della Tassa Occupazione Spazi Aree Pubbliche (per la sola occupazione) ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza, secondo la normativa vigente. In sede stradale, è richiesto il rispetto del D. Lgs n.285/1992 e s.m.i..

5. Nel caso di instabilità del terreno in prossimità di strada pubblica o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento, previa presentazione all'Ufficio tecnico competente, di un progetto delle opere che si intendono eseguire.
6. L'impresa costruttrice e il responsabile di cantiere hanno l'onere del mantenimento della pulizia della viabilità pubblica di accesso al cantiere per tutto il tratto nel quale si producano eventuali imbrattamenti, danneggiamenti o dispersioni di materiali.
7. Nelle varie fasi di cantiere l'impresa costruttrice dovrà sempre rispettare la normativa vigente in materia di tutela e sicurezza nei luoghi di lavoro, con particolare riferimento a quanto disposto dall'Atto di indirizzo e coordinamento di cui alla D.G.R. n.699 del 15/06/2015 e s.m.i..
8. Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene e di offesa per il pubblico decoro.

#### **ART. 4.18 - Ritrovamenti archeologici e ritrovamenti bellici**

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico o culturale, nonché vengano effettuati ritrovamenti bellici, il Responsabile del cantiere deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché al Responsabile dell'Ufficio tecnico competente, che a sua volta richiederà l'intervento dell'Ente competente, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dal D.Lgs. n.42/2004 in materia di beni archeologici.
3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adequata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

#### **ART. 4.19 – Varianti in corso d'opera**

1. Le varianti al progetto previsto nel titolo abilitativo sono disciplinate dall'art. 22 della L.R. n.15/2013 come modificato dall'art. 22 della L.R. 23/06/2017 n. 12, che individua i casi in cui possano essere soggette a SCIA ed i casi in cui invece è necessaria la richiesta di un titolo abilitativo ex novo
2. Rientrano altresì tra le varianti soggette a SCIA quelle di cui all'art. 17, comma 1, lettera m) del D.L. n.133/2014, così come convertito dalla L. n.164/2014.

#### **ART. 4.20 – Comunicazione di fine lavori**

1. Il titolare di titolo abilitativo deve comunicare all'Ufficio tecnico competente, alla effettiva conclusione delle opere, la comunicazione di fine lavori ai sensi dell'art. 23, comma 3, della L.R. n.15/2013, come modificato dall'art. 23, comma 3 della L.R. n.12/2017, su modulistica definita dallo specifico Atto di Coordinamento Regionale approvato con D.G.R. n.993/2014 modificato con D.G.R. n. 992 del 28/06/2017.

#### **ART. 4.21 - conformità edilizia e agibilità**

1. La conformità edilizia e agibilità è presentata ai competenti uffici comunali ai sensi dell'art.23 della L.R. n.15/2013 così come modificato dall'art. 23 della L.R. n. 12/2017, e secondo la modulistica descritta nell'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con D.G.R n.993/2014 modificata dalla D.G.R. n. 992 del 28/06/2017.
2. Nei casi previsti dall'art. 25 della L.R. n.15/2013 modificato dall'art.24 della L.R. n.12/2017 può essere rilasciato il certificato di conformità e agibilità parziale.
3. Le sanzioni per i ritardo e per la mancata presentazione dell'istanza di agibilità sono stabilite all'art. 26 della L.R. n.15/2013 modificato dall'art.25 della L.R. n.12/2017.

#### **ART. 4.22 - Controllo sull'opera eseguita**

1. Le attività di controllo e di ispezione relative alle pratiche edilizie sono disposte secondo i criteri e le modalità definiti dallo specifico atto di coordinamento tecnico approvato con D.G.R n.76/2014 e s.m.i..



**ART. 4.23 - Elenco dei tecnici verificatori**

1. Il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale, può istituire l'elenco dei Tecnici verificatori dei quali avvalersi, ove necessario, per adempiere ai compiti di verifica e controllo di cui al presente Capo.
2. Possono far parte dell'elenco anche i tecnici della Pubblica Amministrazione. Per le verifiche analitiche, il Comune può anche stipulare apposite convenzioni con strutture pubbliche o private tecnicamente qualificate.
3. E' incompatibile con l'incarico di tecnico verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori, al collaudo ed alla costruzione dell'opera.

**ART. 4.24 - Tolleranza esecutiva nelle misurazioni**

1. In tutti i casi in cui le opere eseguite, oggetto del titolo abilitativo siano sottoposte dalla normativa urbanistico edilizia a prescrizioni metriche dimensionali sono ammesse le tolleranze di cui all'art. 19bis della L.R. 23/2004 come modificato dall'art. 37 della L.R. 12/2017.
2. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.
3. Costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, non comportino il superamento del limite di cui al comma 1 e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:
  - a) il minore dimensionamento dell'edificio
  - b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali
  - c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne
  - d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria
  - e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.
4. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e per i requisiti igienici minimi.
5. La tolleranza nel caso di edifici vincolati dalla legge n. 1089/39 e dal D.Lgs n. 42/2004 è subordinata all'assenso della competente Soprintendenza.
6. Tali tolleranze non sono ammesse inoltre qualora il valore metrico rilevato non rispetti i minimi stabiliti dalla vigente legislazione in materia igienico - sanitaria e di sicurezza.

**Capo II. I requisiti generali delle opere edilizie****ART. 5.1 Requisiti generali delle opere edilizie**

1. I limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini sono fissati dalle disposizioni sovraordinate di cui alla lettera B dell'allegato III della D.G.R. n. 922/2017 nonché dalle norme del presente RUE.

**ART. 5.2 - Distanze minime**

1. Distanze minime dal confine di proprietà.  
Negli interventi manutentori e negli interventi conservativi la distanza sarà uguale a quella preesistente. Negli interventi trasformativi e negli interventi adeguativi che interessino il fronte rivolto al confine la distanza deve essere maggiore o uguale a m. 5,00 calcolata dal confine medesimo.  
Quando un edificio è sul confine, può essere sottoposto ad interventi di ricostruzione o ampliamento in elevazione sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso.  
In base ad un accordo con la proprietà confinante, stipulato come con atto pubblico, o scrittura privata autenticata, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari - Agenzia del Territorio come vincolo istituito sui terreni della proprietà confinante interessata ed allegato ai documenti della richiesta di permesso di costruire, è consentito costruire con valori inferiori a quello sopra indicato fino ad un minimo di m. 1,50, come pure costruire sul confine anche qualora su detto confine non vi siano edifici, fatto salvo quanto previsto in relazione alle distanze dal D.M.



2 aprile 1968 n. 1444 nonché dalla disciplina normativa in materia di riqualificazione e recupero degli edifici esistenti.

2. Distanza minima fra pareti antistanti di due edifici.

La distanza fra una parete antistante di un edificio e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni degli strumenti urbanistici vigenti:

- a) negli interventi manutentori e in quelli conservativi la distanza sarà uguale a quella preesistente;
- b) negli interventi adeguativi e trasformativi quando le due pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a m. 12,00 la distanza sarà maggiore o uguale a m. 10,00;
- c) negli interventi adeguativi e trasformativi quando una o entrambe le pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a m. 12,00 la distanza sarà maggiore o uguale all'altezza della più alta fra le due pareti prospicienti, con un minimo di m. 10,00;

Gli interventi adeguativi e quelli di ampliamento sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui ai punti b) e c) precedenti a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione modificata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui ai punti b) e c) precedenti vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.

Nei casi di cui ai punti a), b) e c) precedenti qualora entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate, il valore da rispettare può essere ridotto fino a m. 3,00.

Nei casi di cui ai punti b) e c) precedenti il valore da rispettare può essere ridotto a m. 3,00 qualora si tratti della distanza fra l'edificio principale di una Unità Edilizia ed un corpo di fabbricato pertinenziale della medesima Unità Edilizia che abbia non più di un piano fuori terra o seminterrato e che contenga solo superfici accessorie, ovvero fra due corpi di fabbrica pertinentziali della medesima unità edilizia, aventi entrambi le caratteristiche suddette.

Ai fini del presente articolo non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra o seminterrato, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m. 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

3. Distanze tra edifici fra i quali siano interposte strade

Le distanze minime, da osservarsi negli interventi trasformativi, tra edifici tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli motorizzati, salvo prescrizioni più restrittive degli strumenti urbanistici comunali, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7,
- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15,
- m. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15.

4. Qualora le distanze tra edifici, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Possono essere ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nei confronti della viabilità interna, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piano urbanistico attuativo.

### ART. 5.3 - Indice di visuale libera (IVL.)

L'indice di visuale libera rispetto ai confini è definito dal rapporto: distanza dai confini/altezza del fronte dell'edificio (IVL. = D.c./H.f.).

L'indice di visuale libera rispetto alle strade è definito dal rapporto: distanza dalle strade/altezza del fronte dell'edificio (IVL. = D.s./H.f.).

L'indice di visuale libera rispetto agli edifici è definito dal rapporto: distanza tra gli edifici e somma delle altezze dei due fronti degli edifici (IVL = D.f./H.f.1+H.f.2).

Salva diversa esplicita previsione da parte delle presenti Norme, l'indice di visuale libera è così determinato: IVL. = 0,5

### ART. 5.4 Rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo)

1. Per le disposizioni relative ai rispetti (stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti, del demanio marittimo valgono le norme dettate dall'allegato 3 "Scheda dei Vincoli" alle Norme di Attuazione del PSC, in particolare agli artt.:

- Art. 8.2. Vincolo idraulico
- Art. 8.3. Vincolo idrogeologico
- Art. 8.4. Vincolo cimiteriale
- Art. 8.7. Distanze minime a protezione del nastro stradale
- Art. 8.8. Distanze minime a protezione del nastro ferroviario

- Art. 8.9. Rispetto a elettrodotti
- Art. 8.10. Rispetto a metanodotti
- Art. 8.11. Rispetto ai punti di captazione di acque destinate al consumo umano
- Art. 8.12. Rispetto a impianti di depurazione

#### **ART. 5.5 Servitù militari**

1. Nelle aree sottoposte a servitù militari che interessano il territorio comunale e nelle relative fasce di rispetto vanno osservate le prescrizioni sovraordinate discendenti dai Decreti di cui al punto B3 dell'allegato III D.G.R. n. 922/2017.

#### **ART. 5.6 – Accessi stradali, passi carrai, uscita dalle autorimesse e accessi pedonali**

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada e al rispetto delle norme dettate in materia dal Codice della Strada. Fatto salvo quanto previsto dal regolamento Viario del PGTU, si applicano le disposizioni di cui ai commi 2, 3 e 4 seguenti.
2. Ai fini della conservazione della funzionalità viabilistica, qualora vi siano alternative di immissione su strade di differente livello gerarchico, è da preferirsi, in termini generali e di indirizzo, la soluzione che interessa direttamente la strada di livello gerarchico inferiore.
3. L'ubicazione dei passi carrai e di quelli pedonali dovrà essere tale da non intralciare il traffico. La costruzione è a carico della proprietà. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. Le rampe carraie devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml 2,50 se la rampa è rettilinea e ml 3,50 se curva, salvo diverse disposizioni in ordine al rispetto delle norme antincendio. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 5 metri, atto alla sosta di un'autovettura fatta salva la possibilità di consentire lunghezze minori in casi particolari valutati dagli Uffici Comunali competenti.
4. Nella realizzazione degli accessi carrai e pedonali si devono adottare gli accorgimenti quali caditoie o griglie, atti ad evitare il deflusso incontrollato dell'acqua dell'area cortiliva sulla strada con trasporto di materiali quali fango, ghiaia, foglie, ecc. sugli spazi pubblici.

#### **ART. 5.7 Zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante**

Per le disposizioni relative alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante valgono le norme dettate dall'allegato 3 "Scheda dei Vincoli" alle Norme di Attuazione del PSC, in particolare gli artt.:

- Art. 8.34. Aree di danno di stabilimenti a rischio di incidente rilevante

#### **ART. 5.8 Siti contaminati**

Per le disposizioni relative ai siti contaminati valgono le norme dettate dall'allegato 3 "Scheda dei Vincoli" alle Norme di Attuazione del PSC, in particolare gli artt.:

- Art. 8.35. Siti contaminati

### **Capo III. La disciplina relativa agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico, culturale e territoriale**

#### **ART. 6.1 - Disciplina dei nuclei storici**

1. I nuclei storici sono individuati come zone di recupero ai sensi della Legge n.457/1978 e sono disciplinati nel RUE attraverso:
  - a) la classificazione degli edifici in rapporto al valore storico artistico e storico documentario;
  - b) la compatibilità dell'impianto edilizio in rapporto agli usi e alle trasformazioni d'uso.Fatte salve le competenze attribuite al POC dall'art. 6.1 del PSC, nei nuclei storici si applica la disciplina di cui ai commi successivi.
2. Nell'elaborato Allegato al RUE "Disciplina particolareggiata dei nuclei storici" ciascun edificio è individuato in rapporto alla seguente classificazione:
  - a) edifici di interesse storico architettonico: vi si applicano le disposizioni di cui all'art. 6.3;
  - b) edifici di interesse storico tipologico: vi si applicano le disposizioni di cui all'art. 6.3;

- c) edifici di interesse storico testimoniale: vi si applicano le disposizioni di cui all'art. 6.3;
- d) edifici privi di interesse storico: sono ammessi interventi di tipo manutentorio, conservativo, adeguativo e di ricostruzione;
- e) edifici incongrui: sono previsti interventi di demolizione con ricomposizione delle volumetrie, incrementate fino ad un massimo del 20%, in altro sedime nel lotto di appartenenza, con il perseguimento delle seguenti finalità:
- arretramento dell'edificazione e delle recinzioni dalla viabilità e per l'incremento dello spazio di uso pubblico,
  - aggregazione dei bassi servizi in unità edilizie coerenti sotto il profilo formale e tipologico,
  - recupero e risanamento delle aree pertinenziali con eliminazione dei manufatti precari e incongrui,
  - conformazione delle altezze degli edifici alla media degli edifici circostanti nel tessuto storico.
- Per il centro storico di Veggia, qualora non fosse possibile recuperare in loco le volumetrie incrementate, queste potranno venire espresse attraverso l'applicazione di crediti edilizi secondo le modalità di cui all'art. 6.18 del PSC.
- Sono inoltre individuati i seguenti elementi:
- f) **fabbricati vincolati**, in quanto sottoposti a specifico regime da decreti ministeriali in base alla legislazione di tutela del patrimonio storico;
- g) **aree private da riqualificare**, nelle quali ai fini della riqualificazione edilizia, estetica ed ambientale e del recupero funzionale sono ammessi, nell'ambito di una progettazione unitaria dell'area, interventi di ricostruzione di edifici non aventi caratteristiche di interesse storico e di recupero e risanamento delle aree libere;
- h) **linee di arretramento dell'edificazione e delle recinzioni**, da osservarsi nel caso siano operati interventi di ristrutturazione comportanti la demolizione e ricostruzione dei fabbricati presenti nel lotto interessato;
- i) **aree soggette a piano di recupero**, da prevedersi in sede di POC, con il quale saranno determinate le categorie di intervento, le destinazioni d'uso, gli standard per dotazioni pubbliche, le superfici utili realizzabili entro il limite della densità media esistente del nucleo storico interessato, i parametri edilizi da osservarsi. Sino all'approvazione del Piano di recupero sono ammessi solo interventi manutentori;
- j) **aree interessate da strumenti attuativi approvati e in esecuzione**, alla cui disciplina ogni intervento edilizio deve fare riferimento.
3. Ciascuna unità edilizia nell'elaborato del RUE "Disciplina particolareggiata dei nuclei storici" è riferita ad una delle seguenti classi di destinazione d'uso:
- a) **Impianto edilizio compatibile con funzioni residenziali e attività assimilabili.**
- Negli edifici che vi sono compresi:
- è previsto il mantenimento o l'inserimento delle funzioni residenziali;
  - è consentito l'aumento della superficie utile ricavabile all'interno dei volumi esistenti, con o senza formazione di nuove unità abitative, purchè sia riservata a ciascuna unità abitativa, nuova e preesistente, una superficie accessoria (Sa) non inferiore al 20% della SU e purchè all'incremento delle unità abitative corrisponda un pari incremento del numero di posti auto pertinenziali disponibili nell'immobile o in immobili limitrofi, anche se esterni al nucleo storico; le unità abitative risultanti
  - dall'intervento (sia preesistenti che nuove) dovranno avere superficie utile media non inferiore rispettivamente a 70 mq;
  - può essere ammesso l'inserimento di nuovi usi compresi tra quelli sottoelencati, purchè compatibili con la tipologia e la dimensione dei fabbricati e delle aree di pertinenza, e, nel caso di insediamento di nuove attività comportanti superficie complessiva superiore a 100 mq, previa verifica di compatibilità di cui all'art. 1.24 (componente mobilità):
- uso C1: struttura commerciale di vicinato
  - uso C4: esercizio pubblico
  - uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
  - uso D2: attività professionali e imprenditoriali
  - uso S1: pubblica amministrazione
  - uso S4: organizzazioni associative e culturali
  - uso S5: organizzazione del culto religioso
  - uso S7: attività sportive
  - usi appartenenti alla funzione ricettive, turistiche, ludiche (T).
  - uso Z4: autorimesse non pertinenziali

Non sono ammessi interventi di cambio d'uso al piano terra da C "commercio" a R "Residenza".

Ai fini della verifica preliminare della compatibilità suddetta e della individuazione dei limiti da porre alla dimensione e alle condizioni di esercizio dell'attività oggetto dell'intervento, comprese le eventuali opere di mitigazione necessarie, l'interessato dovrà presentare la richiesta di valutazione preventiva di cui all'art. 4.9 della parte regolamentare del RUE.

Nelle aree pertinenziali che vi sono comprese:

- sono richiesti, contestualmente all'intervento edilizio, interventi di riqualificazione dei cortili e delle aree pavimentate;

- dovranno essere resi accessibili gli spazi e gli accessi di uso comune;
- dovrà essere in genere conservato il verde privato esistente.

**b) Impianto edilizio compatibile con funzioni residenziali e attività agricole**

In tali edifici e nelle aree pertinenziali è consentito, oltre a quanto previsto per le strutture con impianto edilizio compatibile con funzioni residenziali e attività assimilabili, il mantenimento ovvero l'inserimento di funzioni agricole dei tipi A1, A2, A6 di cui all'art. 22.2 successivo.

**c) Impianto edilizio per funzioni di servizio.**

Negli edifici e nelle aree pertinenziali che vi sono compresi è previsto il mantenimento degli usi in atto ovvero, nel caso di strutture comunali, l'inserimento degli usi appartenenti alla funzione di servizio di cui all'art. 3.1 del presente RUE.

**d) Fronti commerciali**

Negli edifici interessati dalla individuazione di fronte commerciale i locali ai piani terreni non possono subire trasformazioni d'uso per usi abitativi.

**e) Spazi per la mobilità e i parcheggi pubblici.**

Le destinazioni d'uso definite nell'elaborato del RUE "Disciplina particolareggiata dei nuclei storici" possono essere motivatamente modificate in sede di Piano di recupero.

4. I fini della sistemazioni delle aree scoperte, anche a seguito di interventi per la realizzazione di autorimesse private pertinenziali, si dettano le seguenti disposizioni:

- Tutela del verde

Per le alberature esistenti è ammessa la possibilità di deroga alla normativa, solo per le specie a rapido accrescimento (ad esempio pioppi, acacie, acer negundo) o di tipo infestante (ailanto) e aventi diametro del tronco non superiore a 40 cm., solo quando detti alberi non costituiscano un sistema omogeneo di verde. Ogni proposta di abbattimento deve essere supportata da un progetto chiaramente migliorativo oltre che reintegrativo delle piante abbattute; il reintegro sullo stesso lotto deve essere effettuato con un'adeguata scelta di essenze pregiate, con preferenza di quelle autoctone.

In generale, per le aree sovrastanti i parcheggi, quando sistemati a verde, si prescrive una scelta opportuna di essenze (latifoglie) arbusti e piante tappezzanti, per esercitare una azione di protezione dalle polveri e di regolazione microambientale delle quantità di ossigeno e di anidride carbonica attraverso il processo fotosintetico. Vanno generalmente evitate le estese superfici a prato (tappeto erboso) che richiedono una costosa e continua manutenzione. Per una buona consistenza del terreno vegetante va previsto uno strato non inferiore a 60 cm. compresa la porzione drenante per le zone con cespugli e piante tappezzanti, mentre vanno predisposte, per le parti alberate, zone di contenimento di maggiore profondità, sufficienti cioè per uno sviluppo radicale armonico durante la crescita delle piante stesse.

- Tutela di beni storico - ambientali

Non sono derogabili le norme di salvaguardia dei giardini e degli orti storici del centro antico, salvo quelle aree verdi che abbiano subito alterazioni irreversibili del disegno e dell'assetto fisicomorfologico originario. L'inserimento dell'autorimessa sotterranea deve avvenire nel rispetto dei relitti verdi che hanno mantenuto un minimo di potenziale per la loro riqualificazione e recupero. Per quanto attiene alla utilizzazione del sottosuolo dei cortili principali di edifici storici vincolati dalla L. n.1089/39 ne è sconsigliata in generale l'utilizzazione a parcheggi sotterranei. Ad eccezione degli edifici classificati nella categoria del restauro scientifico, è consentito l'utilizzo in tal senso alla condizione che l'intervento non comporti alterazioni dell'aspetto e dell'assetto esteriore dei cortili con rampe o terminali di elevatori, ricercando piuttosto accessi attraverso varchi esistenti o comunque non interferenti direttamente con i cortili stessi.

- Tutela della falda acquifera

La superficie permeabile non potrà mai ridursi a meno del 20% del lotto e sarà condizionata in ogni caso dalla piantumazione sull'area residua di alberi di alto fusto e dalla messa in atto di un efficace sistema sostitutivo di immissione delle acque in falda.

- Sicurezza del traffico

Anche durante i lavori di costruzione dell'opera il Comune si riserva di non consentire alla deroga qualora l'esecuzione delle opere comporti a suo insindacabile giudizio gravi intralci al traffico veicolare e pedonale. Comunque i lavori di scavo e di costruzione dovranno essere programmati e realizzati con modalità tali da contenere al massimo pregiudizi per il traffico. Saranno a carico del richiedente tutti gli oneri relativi ad eventuali opere necessarie per il contenimento dei pregiudizi di cui sopra, in relazione ai lavori di costruzione del parcheggio.

5. Ai fini della tutela dell'immagine le insegne relative agli esercizi commerciali, esercizi pubblici, all'artigianato di servizio, agli uffici pubblici e privati e banche dovranno essere preferibilmente contenute all'interno della dimensione dei vani murari di pertinenza dell'attività stessa (vetrine e architravi delle vetrine).

Saranno ammessi cartelli indicatori di dimensioni prestabilite per i pubblici esercizi (alberghi, ristoranti, ecc.).

E' di norma da escludere l'applicazione su muratura, e comunque all'esterno dei vani murari di qualsiasi tipo, di insegne luminose, lampeggianti e di carattere stradale.

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.

**ART. 6.2 - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-culturale esterni ai nuclei storici**

1. Sulle tavole del RUE ciascuna unità edilizia di interesse storico esterna ai nuclei storici è individuata in rapporto alla seguente classificazione:
  - a) edifici di interesse storico architettonico: vi si applicano le disposizioni di cui all'art.6.3;
  - b) edifici di interesse storico tipologico: vi si applicano le disposizioni di cui all'art.6.3;
  - c) edifici di interesse storico testimoniale: vi si applicano le disposizioni di cui all'art.6.3.Per gli interventi di recupero edilizio nei fabbricati con tipologia agricola di interesse storico, in ambito rurale, si applicano le disposizioni di cui all'art. 22.7.
2. Il perimetro della struttura insediativa storica quando rappresentato sulle tavv. 1 del RUE identifica l'ambito spaziale di pertinenza degli edifici di interesse storico, sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria, sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale. La disciplina dell'ambito pertinenziale è dettata all'art. 6.4.

**ART. 6.3 - Disciplina delle categorie di intervento sugli edifici di interesse storico**

1. Sulle unità edilizie di interesse storico di cui agli artt. 6.1 e 6.2 precedenti si applicano le seguenti categorie di intervento:
  - a) edifici di interesse storico architettonico: vi si applica la categoria del restauro scientifico;
  - b) edifici di interesse storico tipologico: vi si applicano le categorie del restauro scientifico, del ripristino tipologico e del restauro e risanamento conservativo; è comunque sempre ammessa la manutenzione purchè coerente con i caratteri degli edifici; in presenza di parti dell'edificio nelle quali rilevanti alterazioni abbiano determinato con evidenza la perdita del valore tipologico può essere ammessa la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia osservando comunque regole di fedeltà o coerenza con il bene tutelato. In tal caso l'intervento di ristrutturazione edilizia dovrà valutare i seguenti punti:
    - il ripristino dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di valore stilistico e il riordino o la ricomposizione per le parti dei fronti profondamente alterati salvaguardando l'unitarietà dei prospetti;
    - le opere necessarie per il riadeguamento degli ambienti interni, dei collegamenti verticali e orizzontali, per l'inserimento di impianti e servizi e la trasformazione funzionale della unità edilizia;
    - il riordino dei prospetti per l'adeguamento e la trasformazione funzionale della unità edilizia;
    - la demolizione delle parti incongrue, mentre non è ammessa la demolizione e ricostruzione;
    - la riorganizzazione di elementi decorativi ed architettonici conformati secondo gli stili propri dell'edilizia storica presente nel contesto urbano (cornici, marcapiani, altri elementi in stile di modesta dimensione);
    - sulle parti prive di interesse storico testimoniale, la modifica o lo spostamento delle strutture portanti e dei solai il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonchè la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.L'intervento potrà altresì prevedere il recupero dei corpi edilizi recenti, edificati come ampliamento organico del fabbricato principale e non classificabili nella categoria della superfetazione, in base ad un progetto architettonico che ridefinisca la configurazione dei fronti, al fine di integrare armonicamente il corpo di fabbrica non originario. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto, ove leggibile.
  - c) edifici di interesse storico testimoniale: vi si applicano le categorie del restauro scientifico, del ripristino tipologico e del restauro e risanamento conservativo. Ove sia dimostrata l'insostenibilità tecnico economica del recupero conservativo dell'organismo edilizio tutelato, può essere ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia, osservando comunque regole di fedeltà o coerenza con la configurazione dei prospetti e con gli elementi materici esterni dell'impianto originario. In tal caso l'intervento di ristrutturazione edilizia dovrà valutare i seguenti punti:
    - il ripristino dei fronti esterni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di valore stilistico e il riordino o la ricomposizione per le parti dei fronti profondamente alterati salvaguardando l'unitarietà dei prospetti;
    - le opere necessarie per il riadeguamento degli ambienti interni, dei collegamenti verticali e orizzontali, per l'inserimento di impianti e servizi e la trasformazione funzionale della unità edilizia;
    - il riordino dei prospetti per l'adeguamento e la trasformazione funzionale della unità edilizia;
    - la demolizione delle parti incongrue, mentre non è ammessa la demolizione e ricostruzione;
    - la riorganizzazione di elementi decorativi ed architettonici conformati secondo gli stili propri dell'edilizia storica presente nel contesto urbano (cornici, marcapiani, altri elementi in stile di modesta dimensione);
    - sulle parti prive di interesse storico testimoniale, la modifica o lo spostamento delle strutture portanti e dei solai il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e

l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.

L'intervento potrà altresì prevedere il recupero dei corpi edilizi recenti, edificati come ampliamento organico del fabbricato principale e non classificabili nella categoria della superfetazione, in base ad un progetto architettonico che ridefinisca la configurazione dei fronti, al fine di integrare armonicamente il corpo di fabbrica non originario. La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto, ove leggibile.

Ove siano evidenziate incongruenze formali e tipologiche per trasformazioni operate nel tempo sull'edificio, possono essere ammessi interventi di tipo adeguativo. Ove le condizioni statico strutturali, documentate da apposita perizia tecnica asseverata, non consentano l'intervento conservativo e non si renda opportuna la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione sul sedime originario, potrà trovare applicazione l'art. 7.12 delle norme del PSC;

d) sugli edifici vincolati e relative aree di pertinenza, quali beni culturali, ai sensi del D.Lgs n.42/2004 si applicano le prescrizioni del parere espresso dalla competente Soprintendenza. Gli interventi previsti dai progetti che abbiano ottenuto l'approvazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio possono comunque essere consentiti dal Comune anche se non conformi alla categoria definita dal RUE, fermo restando il rispetto dell'articolo 1.7 commi 3 e 4 della L.R. 20/2000.

2. La determinazione della categoria di intervento, fra quelle di cui alle lettere b) e c) del comma 1 precedente, è effettuata, su proposta del progettista in sede di richiesta di intervento. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, ove ne sia previsto il parere, potrà richiedere l'applicazione di una categoria diversa da quella proposta, qualora emerga dalla documentazione presentata l'opportunità della stessa ai fini della miglior tutela del valore storico tipologico dell'immobile. Ai fini della definizione condivisa della categoria di intervento, l'interessato potrà richiedere la valutazione preventiva ai sensi dell'art. 10.3.
3. Si applicano in tutti i casi di cui al comma 1 le seguenti disposizioni:

- **Prescrizioni generali**

Negli edifici storici sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze ed indici di illuminazione inferiori a quelli prescritti da R.L., purché siano pari o migliorativi rispetto alla situazione esistente, ed in ogni caso i vani abitabili devono rispettare i seguenti limiti:

- altezza media non inferiore a m.2,40;
- altezza minima non inferiore a m.2,00;
- indice di illuminazione non inferiore a 1/16.

- **Manutenzione degli edifici**

I proprietari di unità edilizie di interesse storico hanno l'obbligo di provvedere, per quanto necessario, alla relativa manutenzione, con particolare riferimento ai fronti prospettanti su spazi pubblici. In caso di inadempienza a tale obbligo il Sindaco potrà imporre ai proprietari la esecuzione delle opere necessarie e, qualora gli stessi non vi provvedano nei termini stabiliti, il Comune potrà procedere all'esproprio dell'edificio in base all'art. 838, ultimo comma, del Codice Civile.

- **Crollo e demolizione non autorizzata**

Per gli edifici di cui alle lettere a), b), c) del comma 1 precedente, in caso di crollo, o di demolizione non autorizzata o comunque non prevista dal permesso di costruire, di qualsiasi struttura o elemento architettonico di interesse storico, è d'obbligo il ripristino dello stato originale e la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali e forme, così come rilevabile dalla documentazione o dai dati emersi dal sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

- **Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso dovranno essere coerenti con quelle ammesse dalle presenti norme nell'ambito specifico in cui insiste la struttura insediativa storica, con le limitazioni indotte dalla necessità del rispetto delle regole conservative di cui al punto successivo.

- **Caratteristiche degli interventi**

Fatte salve specifiche disposizioni formulate nei PUA, gli interventi edilizi sugli edifici di cui alle lett. a), b) e c) del comma 1 precedente dovranno adottare i seguenti indirizzi. In particolare nei progetti di intervento su strutture insediative storiche in territorio rurale la Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio formulerà le sue valutazioni anche in relazione a quanto disposto dal D.M. 6/10/2005 in merito alla individuazione delle diverse tipologie di architettura rurale presenti e alla definizione dei criteri tecnico-scientifici per la realizzazione degli interventi, ai sensi della L. 24 dicembre 2003 n. 378 e s.m.i., recante disposizioni per la tutela e la valorizzazione della architettura rurale. Si assumeranno inoltre i criteri e gli indirizzi metodologici per gli interventi in territorio rurale contenuti nelle Linee Guida per la disciplina del territorio rurale – Allegato 4 alle Norme del PTCP.

- **Sagoma**

Negli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo la sagoma dell'edificio è suscettibile di variazione solo in ragione della eliminazione di superfetazioni e di ripristino filologico degli elementi storici e tipologici alterati o persi.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale non sono ammesse alterazioni della sagoma ad eccezione della demolizione di superfetazioni.

Negli edifici o parti di edifici di interesse storico testimoniale demandati a interventi di ristrutturazione edilizia

possono essere consentiti anche interventi di modificazione della sagoma, a parità di volumetria esistente, per ricondurre l'edificio ai modelli tipologici ricorrenti o per consentire la fruibilità degli spazi a nuove esigenze d'uso.

- **Strutture verticali**

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.).

Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa "a cucì-scucì", purchè rispondenti a requisiti di efficienza antisismica, o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali.

Il consolidamento, il ripristino o il rifacimento delle murature di pietrame a vista dovrà essere eseguito con gli stessi caratteri di stuccatura; è in tutti casi prescritto l'uso del mattone in laterizio e di cementi desalinificati.

Non è ammessa la tamponatura di porticati e porte morte.

Eventuali archi e pilastri all'interno di ex stalle dovranno di norma essere mantenuti.

- **Strutture portanti orizzontali**

Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente e nell'ambito di azioni coordinate di irrigidimento della struttura edilizia complessiva.

La sostituzione di travi e solai lignei con strutture latero-cementizie è ammessa esclusivamente quando esse non siano elementi architettonico-decorativi di pregio, ovvero non rivestano un particolare interesse storico-artistico o quando sia dimostrata l'impossibilità del loro mantenimento per il precario stato di conservazione.

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.).

E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne. Eventuali voltini di interesse costruttivo dovranno di norma essere mantenuti.

- **Fronti esterni**

Le pareti nelle quali debbano essere modificate le aperture dovranno essere oggetto sia di uno studio storico-filologico (in caso di restauro scientifico o di restauro e risanamento conservativo) e di uno studio sui rapporti planivolumetrici esteso anche alle fronti degli edifici circostanti e antistanti (in ogni caso) con la deduzione dei rapporti ottimali da utilizzarsi. La possibilità di aerazione ed illuminazione artificiale dei servizi igienici e delle cucine in nicchia può essere utilizzata per limitare al minimo le nuove bucatore.

Non sono ammessi nuovi balconi a sbalzo o terrazzi, né sono ammessi emergenze di corpi tecnici, portichetti e pensiline sopra-porta o sopra-finestra.

L'eventuale creazione di nuove aperture (così come il restauro, il ripristino, la modifica delle esistenti), dove ammissibile in base alle categorie di intervento, deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- 1) dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
- 2) rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata;
- 3) salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto;
- 4) rispetto della posizione dei solai (ove richiesta dal tipo di intervento);
- 5) dovranno essere mantenute di norma eventuali gelosie esistenti.

- **Coperture**

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

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; la sostituzione della struttura lignea con elementi in laterocemento è ammessa esclusivamente quando essa non sia un elemento architettonico decorativo di pregio, non rivesta interesse storico-artistico, o sia comunque dimostrata l'impossibilità del suo mantenimento a causa del precario stato di conservazione.

E' 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 che lo compongono.

E' prescritta la conservazione dei manti di copertura in coppi. 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.

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 metallo o in cemento prefabbricato.

Sono ammessi, tranne che sui fronti principali degli edifici di interesse storico architettonico e degli edifici di interesse storico tipologico, lucernai sul piano di falda, purchè realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, con dimensioni massime di 1 mq. per lucernaio.

L'installazione dei pannelli solari in copertura dovrà essere di tipo integrato.

- **Scale ed elementi di distribuzione verticale**

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

Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali se di pregio o comunque in uso nella tradizione locale.

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

L'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questi non interferiscano significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessino vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio.

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 alla quota di colmo del tetto.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'impianto in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate e che siano impiegati materiali idonei ad un efficace inserimento sul paramento storico.

Non è ammessa la nuova costruzione di scale esterne, se non per gli edifici pubblici o aperti al pubblico, nei quali non siano assolutamente realizzabili con interventi diversi le condizioni di sicurezza in caso di emergenza.

#### - **Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature**

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.

Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con malta a base di calce non tirata a staggia tinteggiata con colori naturali tradizionali; non sono pertanto ammesse, nelle pareti esterne, gli usi di intonaco cementizio o a base di cemento, o plastico, di tinte e vernici plastiche o ad olio o a smalto, lucide, opache o trattate, né sono ammessi, nelle pareti, rivestimenti, anche parziali, con pietrame anche del genere usato nelle strutture murarie, con marmi, ceramiche, cotti, ovvero legno e intonaci spruzzati o grezzi alla maniera alpina, né intonaci granulati o graffiati.

Il colore da usarsi negli intonaci, previa campionatura in loco, è da approvarsi preventivamente dal Comune e, nei nuclei storici, 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 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.

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.

Quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

#### - **Infissi esterni**

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.

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.

Gli infissi e gli elementi di oscuramento quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere verniciati a olio o con smalti all'acqua, nei colori del repertorio tradizionale locale.

Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con scuri lignei di tipo tradizionale.

#### - **Pavimentazioni**

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 quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

Per la realizzazione delle pavimentazioni dovranno essere utilizzati materiali coerenti con i caratteri del nucleo storico.

I porticati, le scale e gli androni dovranno essere sistemati in coerenza ai caratteri architettonici dell'edificio, pavimentati e mantenuti liberi da ogni deposito di materiale.

Nelle pavimentazioni esterne di edifici di interesse storico sono di norma vietate pavimentazioni alla "Palladiana", in cemento od in asfalto, sia per quanto riguarda la viabilità di accesso privata che per le aree pertinenziali.

Le pavimentazioni tradizionali in cotto, in pietra naturale o in sasso levigato devono essere conservate e ripristinate nelle parti alterate reimpiegando materiali omogenei a quelli preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

#### - **Elementi decorativi**



Gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati; non potranno essere modificate le decorazioni in pietra o cotto quali cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.

- **Misure incentivanti**

Gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente a prevalente destinazione residenziale sono incentivati dal Comune attraverso la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo il “Regolamento contributo di costruzione”.

- **Impianti tecnologici**

Le antenne radiotelevisive dovranno essere non più di una per ogni unità edilizia.

La possibilità di installazione di antenne paraboliche andrà valutata con estrema cautela allo scopo di evitarne la visibilità da spazi di uso pubblico; ne è vietata l'installazione negli edifici di interesse storico architettonico.

E' ammesso l'inserimento di blocchi realizzati con sistemi tradizionali o prefabbricati, per servizi igienici e per cucine, anche con l'utilizzazione di sistemi di ventilazione forzata.

E' vietata l'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica assimilabile sulle pareti esterne; la collocazione all'interno dovrà essere compatibile con le caratteristiche architettoniche degli edifici e dovrà essere opportunamente occultata.

**ART. 6.4 - Pertinenze degli insediamenti storici esterni ai nuclei storici**

1. Le pertinenze degli insediamenti storici partecipano del valore ambientale d'insieme e come tali necessitano di tutela.
2. In sede di primo intervento edilizio sugli insediamenti storici devono essere individuate, eventualmente precisandone i perimetri, le pertinenze di cui al comma 1, sulle quale deve essere proposto uno schema di progetto unitario avente il fine di:
  - attestare la suddivisione in proprietà; in territorio extraurbano gli insediamenti storici non potranno essere contornati da nuove recinzioni occlusive e non potranno essere suddivisi con recinzioni di qualsiasi tipo gli spazi originariamente unitari; eventuali delimitazioni esterne potranno essere consentite, purchè realizzate senza pregiudizio della visibilità dell'immobile, esclusivamente con siepe viva;
  - definire lo stato dei luoghi, la consistenza dei volumi, gli usi in atto;
  - proporre criteri unitari di recupero in ordine ai materiali, ai rivestimenti e ai colori da impiegarsi nei prospetti esterni e sulle coperture;
  - evidenziare la eventuale necessità di interventi unitari prescrivendone la contestualità temporale ai fini della riduzione della vulnerabilità sismica degli edifici strutturalmente connessi o coagenti;
  - individuare gli interventi di demolizione delle superfetazioni e delle opere incongrue e di risanamento delle aree libere necessari per il recupero della qualità storico architettonica ambientale dei complessi edilizi;
  - disporre criteri di intervento relativamente ad edifici, interni all'insediamento, privi di interesse storico, ma percettivamente connessi agli edifici principali;
  - verificare la sussistenza di fabbricati idonei alla realizzazione di superficie accessoria determinare le condizioni cui assoggettare l'eventuale insediamento, qualora consentito dalle presenti norme, di nuovi fabbricati per autorimessa, comunque non consentiti in aderenza agli edifici di cui all'art. 6.2 comma 1 lett. a) e b);
  - definire in linea di massima l'organizzazione del verde privato all'interno dell'area pertinenziale;
  - individuare gli eventuali elementi, da tutelare e valorizzare, caratterizzanti il territorio agricolo circostante.
3. Lo schema di progetto unitario, che deve essere sottoposto e approvato dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, costituisce riferimento per ogni successivo intervento. Qualora in sede di successivo intervento si intenda discostarsi da quanto definito dallo schema di progetto unitario approvato è necessario riproporre un nuovo schema di progetto unitario, che conservi la coerenza con quanto già realizzato in precedenza.
4. Allo scopo di orientare correttamente il progetto edilizio, esso può essere preceduto da richiesta di valutazione preventiva come definita all'art. 10.3 del RUE.

**Capo IV. Le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti**

**ART. 7.1 – Requisiti igienico-prestazionali delle opere edilizie**

1. Ai sensi dell'art. 11 della L.R. n.15/2013 sulla semplificazione dell'attività edilizia come modificato dall'art. 11 della L.R. n. 12/2017, ogni intervento è subordinato alla conformità alla normativa tecnica vigente, che diviene così come il riferimento unico per gli aspetti tecnici e prestazionali da rispettare nell'attività edilizia.
2. Il rispetto dei requisiti di norma di cui al comma precedente si intendono integralmente sostitutivi dei precedenti

atti tecnici e normativi riferiti a requisiti cogenti ed a requisiti specifici delle opere.

#### **ART. 7.2 - Igiene e manutenzione degli edifici e delle aree esterne private**

1. Il proprietario e l'utilizzatore devono mantenere le costruzioni e gli spazi esterni di pertinenza (compreso il verde privato) in condizioni di pulizia e costantemente sgombri da ogni rifiuto e da qualsiasi deposito che possa cagionare umidità, proliferazione di insetti e roditori.  
Nelle aree verdi, anche agricole, confinanti con le abitazioni devono essere effettuati periodici interventi di sfalcio della vegetazione incolta e allontanamento del rifiuto verde.  
Nel caso di materiale contenente amianto in matrice compatta, per garantire un controllo del degrado nel tempo, il proprietario e/o l'utilizzatore dovrà programmare ispezioni periodiche effettuate da personale tecnico con valutazione dello stato di conservazione, e redigere una relazione da tenera a disposizione dell'autorità di controllo
2. Gli edifici devono essere progettati ed eseguiti in modo che la manutenzione, la verifica o la riparazione dell'opera o delle sue pertinenze, comprese le componenti tecnologiche, possano avvenire in condizioni di sicurezza per i lavoratori che effettuano tali lavori e per le persone presenti nell'edificio e intorno ad esso. In particolare:
  - per l'accesso alla quota di lavoro o di transito devono essere predisposti percorsi, aperture e mezzi con caratteristiche tali da permettere il movimento delle persone ed il trasporto di materiali e attrezzature di lavoro in condizioni di sicurezza;
  - per il transito ed i lavori in quota devono essere predisposti elementi permanenti a protezione delle parti non praticabili e dei lati aperti delle coperture e/o elementi che favoriscono la posa in opera e l'utilizzo di dispositivi di sicurezza, in grado di evitare totalmente il rischio di caduta o, nei casi in cui ciò non sia possibile, di arrestare in condizioni di sicurezza la caduta dall'alto.Lo studio degli elementi architettonici deve tenere in primaria considerazione le esigenze della sicurezza, e se del caso, essere subordinato ad esse.

#### **ART. 7.3 - Canali di gronda e pluviali**

1. Tutte le coperture devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili e altri spazi scoperti, di canali di gronda e pluviali di dimensioni e caratteristiche tali da convogliare correttamente le acque meteoriche verso i punti di scarico. Per la progettazione e l'esecuzione dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche deve farsi riferimento alle specifiche Norme UNI.
2. I condotti di scarico delle acque dei tetti devono essere indipendenti e in numero sufficiente, con diametro interno non inferiore a cm. 8, e facilmente ispezionabili.  
Tali condotte non devono avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso e devono essere abboccati in alto alle docce orizzontali delle diverse spiovenze dei tetti.  
Le giunte dei tubi devono essere a perfetta tenuta.
3. Nei pluviali delle grondaie è consentita l'immissione della sola acqua piovana.  
I canali di gronda devono essere dotati di pozzetto sifonato di ispezione al piede e possono immettersi preferibilmente in corpo idrico superficiale, o nella rete fognaria pubblica o raccolte per uso irriguo in idonei contenitori chiusi.

#### **ART. 7.4 - Approvvigionamento di acqua potabile**

1. Ogni costruzione adibita ad abitazione o ad attività principale deve essere provvista di acqua potabile. Le tubature dell'acqua potabile, calda e fredda, dovranno essere ben separate da quelle di evacuazione delle acque reflue.  
La conduttura di allacciamento all'acquedotto deve essere dotata di valvola di non ritorno e rispondere a tutti i requisiti fissati negli artt. 12.2 e 15.4 del presente regolamento.

#### **ART. 7.5 - Sorveglianza e controllo della Legionellosi**

1. Nella progettazione e nella costruzione degli impianti idrico-sanitari, di condizionamento centralizzato e di torri di raffreddamento ad umido e condensatori evaporativi a servizio di tutti gli edifici, nonché nell'organizzazione della gestione e nelle manutenzioni di detti impianti, si dovranno rispettare le misure di prevenzione e controllo della Legionella Pneumophila indicate dalla D.G.R. n. 828 del 12/06/2017 "Approvazione delle Linee guida regionali per la sorveglianza e il controllo della Legionellosi" che risulta integralmente recepita dalle presenti norme.

**ART. 7.6 - Condutture di scarico di w.c., cucine e lavatoi**

1. Le condutture di scarico dei W.C. devono essere costruite con materiali impermeabili, di diametro adeguato al numero dei W.C. serviti. I pezzi o segmenti delle canne di caduta devono essere ermeticamente connessi tra loro in modo da evitare infiltrazioni ed esalazioni.
2. Le condutture di scarico saranno dotate di doppia canalizzazione, verticali, prolungate sopra il tetto, dotate di idonea copertura atta ad impedire infiltrazione di acque e sifonate al piede. Esse devono essere disposte in modo tale da non arrecare alcun danno o molestie al vicinato.  
Non potranno mai attraversare allo scoperto locali abitati o adibiti a magazzini di generi alimentari o a luoghi di lavoro di qualsiasi tipo.
3. Gli scarichi derivanti dai W.C. prima dell'immissione in pubblica fognatura dovranno essere convogliati in apposito pozzetto sifonato.  
Tutti i lavandini, i bagni, ecc., devono essere singolarmente forniti di sifone a perfetta chiusura idraulica, facilmente accessibili per le operazioni di manutenzione.

**ART. 7.7 - Obbligo dell'allacciamento alla fognatura comunale**

1. Nelle località servite da fognatura pubblica, le acque devono essere convogliate nella pubblica fognatura, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento dell'Ente Gestore per la gestione delle pubbliche fognature.  
Si intendono "zone servite", quelle in cui i vari insediamenti distano dalla fognatura pubblica depurata come di seguito riportato:

Casistica	distanze massime
Scarico terminale derivante da nuclei isolati costituiti da abitazioni e/o insediamenti produttivi, o commerciali, o ricreativi, o turistici, o altri complessi edilizi, fino a 50 a.e.	300 ml
Scarico derivante da abitazioni mono o bifamiliare	100 ml
Scarico derivante da insediamenti produttivi, commerciali,, ricreativi, turistici, o altri complessi edilizi, fino a 10 a.e.	200 ml
Scarico derivante da insediamenti produttivi, commerciali,, ricreativi, turistici, o altri complessi edilizi, sopra a 10 a.e. e fino a 50 a.e.	300 ml
Scarico derivante da insediamenti produttivi, commerciali,, ricreativi, turistici, o altri complessi edilizi, sopra a 50 a.e.	400 ml

2. Nell'esecuzione di lavori che interessino la rete fognaria si dovrà far riferimento al "Regolamento del servizio di fognatura e depurazione" vigente (D.G.C n.305 del 29/12/2004 approvato da ATO in data 23/11/2005) e s.m.i...
3. In ogni caso la rete di raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella delle acque luride e nelle zone in cui è possibile, lo scarico dovrà avvenire in corpo idrico superficiale, o nella rete pubblica prevista a tale fine.
4. Qualsiasi opera interessante la pubblica fognatura non può essere intrapresa senza aver ottemperato agli adempimenti di legge e regolamentari, in materia edilizia ed urbanistica e alle procedure stabilite dall'ente gestore della rete fognaria previste nel regolamento di fognatura e depurazione.
5. A fine lavori il direttore assevera la conformità al progetto presentato e al regolamento dell'Ente Gestore relativamente alle opere fognarie. Copie del certificato e della planimetria del reticolo fognario deve essere conservata a cura del costruttore e consegnata all'acquirente del lotto.)  
Nelle zone non servite dalla pubblica fognatura si attua quanto definito dalla D.G.R. E.R. n.1053/03 e il D.Lgs. 3 aprile 2006 n° 152 – parte III Tutela delle acque ed eventuali ss. mm. ii..

**ART. 7.8 - Umidità interna**

1. Sulle superfici interne delle pareti, sui soffitti e sui pavimenti non si devono riscontrare condensazioni o tracce di umidità.
2. Terrazze, giardini pensili e coperture piane, devono essere adeguatamente impermeabilizzate e realizzate in modo da consentire un rapido deflusso delle acque piovane, al fine di evitare qualsiasi ristagno di acqua e le conseguenti infiltrazioni.

**ART. 7.9 - Misure contro la intrusione e diffusione di insetti, animali nocivi e dei volatili negli edifici**

1. In tutti gli edifici esistenti e di nuova costruzione vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione dei ratti, dei piccioni e di animali in genere.  
Vanno resi impenetrabili a ratti e volatili, con griglie o reti, i sottotetti, le aperture compresi i frantoni in cotto, sia per i tetti a coppi sia per quelli in tegole marsigliesi o altre coperture che possano offrire ricettacolo.
2. Nelle cantine sono parimenti da proteggere, senza ostacolare l'aerazione dei locali, le buffe, le bocche di lupo e tutte le aperture in genere.  
Nel caso di solai o vespai con intercapedini ventilate, i fori di aerazione devono essere sbarrati con reti a maglie fitte.
3. Le canne di aspirazione oppure i condotti di aerazione devono essere dotati di reti a maglie fitte alla sommità o in posizioni facilmente accessibili per i necessari controlli.

**ART. 7.10 – Aree inedificate e/o edifici in disuso**

1. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria e ambientale, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.
2. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

**ART. 7.11 - Disposizioni inerenti la riduzione del rischio sismico**

1. In relazione all'applicazione delle presenti norme, restano ferme tutte le disposizioni condizionanti la trasformazione d'uso dei suoli di cui al presente strumento urbanistico generale, o definite da Piani sovraordinati. Le cartografie di riferimento per l'applicazione delle presenti norme nella pianificazione urbanistica e regolamentare, sono quelle descritte all'art. 4.18 e 4.18 bis del PSC.
2. La cartografia di Primo Livello distingue per gli ambiti analizzati differenti aree sulla base degli effetti locali attesi in caso di evento sismico, individuando le zone stabili suscettibili di amplificazione, in cui sono prescritti approfondimenti di secondo livello e le zone potenzialmente instabili per rischio di liquefazione, in cui sono richiesti approfondimenti di terzo livello. Gli edifici di interesse strategico di cui alla DGR 1661/2009 sono comunque assoggettati ad approfondimenti di III° livello..
3. Con riferimento alle aree ricomprese negli sviluppi, ovvero le aree di maggior urbanizzazione del territorio, dovranno essere recepiti nelle fasi di progettazione esecutiva, i risultati della "Carta di Microzonazione Sismica di livello 2" (in esplicitati nella Tav. 2.c di PSC), con particolare riferimento ai fattori di amplificazione della PGA (peak ground acceleration) e dell'IS (intensità spettrale); nella fattispecie, in fase di progettazione esecutiva secondo le NTC in vigore, si prescrive che detti fattori non potranno essere inferiori a quelli definiti dalle cartografie citate, salvo utilizzare metodiche di quantificazione ed analisi di risposta sismica locale di pari livello ed affinamento tecnico o superiori. Con riferimento alle medesime aree ricomprese negli sviluppi, al fine di evitare il fenomeno della doppia risonanza e contenere gli effetti del sisma, gli strumenti attuativi/esecutivi comunque denominati, devono garantire che gli interventi edilizi realizzino la minore interferenza tra periodo di vibrazione del terreno e periodo di vibrazione delle strutture, ponendo particolare attenzione alle aree in cui si rilevano maggiori contrasti di impedenza. Considerato che le indagini effettuate indicano una diffusa frequenza fondamentale del terreno  $F_0$  compresa tra 0,75 e 0,95 Hz, particolare attenzione dovrà essere posta in caso di progettazione e realizzazione di opere con periodo di vibrazione  $T$  compreso tra 1,0 e 1,4 s. In ogni caso si raccomanda la verifica puntuale del valore della frequenza fondamentale, ad esempio con misure di sismica passiva a stazione singola.
4. Con riferimento alle aree non ricomprese negli sviluppi, si applicano le seguenti disposizioni per la riduzione del rischio sismico: dovranno essere definiti i fattori di amplificazione stratigrafica e preventivamente ad ogni trasformazione urbanistica ed edilizia da realizzarsi, deve essere effettuata l'analisi di suscettività alla liquefazione. A tal fine dovrà essere realizzato anche un approfondimento relativamente al contesto idrogeologico locale (stima delle soggiacenze minime):
  - se l'indice di liquefazione  $IL < 2$  per il calcolo dell'azione sismica ai fini della progettazione è ammesso l'approccio semplificato utilizzando i fattori amplificativi indicati;
  - se l'indice di liquefazione  $IL > 2$ , per il calcolo dell'azione sismica ai fini della progettazione non è ammesso l'approccio semplificato e dovranno essere valutati i potenziali cedimenti. Per opere di particolare interesse pubblico o strategico, classi d'uso 3 e 4, si raccomandano interventi di mitigazione del rischio di liquefazione (consolidamento del terreno di fondazione, interventi per la riduzione delle pressioni interstiziali, ecc.).

5. Nelle aree costituite da terreni di riporto o di natura antropica, caratterizzati da spessori maggiori o uguali a 3 m, gli interventi previsti devono valutare i risultati della risposta sismica locale e la stima dei potenziali cedimenti.
  6. Al fine di salvaguardare l'accessibilità alle funzioni strategiche nel contesto urbano e territoriale in caso di emergenza sismica e con riferimento alla viabilità individuata quale infrastruttura di connessione o di accesso alle funzioni strategiche sugli elaborati costitutivi la CLE di cui all'art. 4.18 bis del PSC, si dispone che:
    - gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti che comportano modifica di sagoma e gli interventi di nuova costruzione, compresi quelli di demolizione e ricostruzione, non siano tali da rendere / realizzare fabbricati interferenti<sup>1</sup> sulla viabilità di connessione o di accesso;
    - sui fabbricati già individuati come interferenti dagli elaborati della CLE, non è ammessa la sopraelevazione e gli interventi edilizi devono tendere di minima alla riduzione della condizione di interferenza e, in funzione della tipologia di intervento edilizio, alla sua eliminazione.
  7. Relativamente ai fabbricati già individuati come interferenti dagli elaborati della CLE, si precisa che deve essere sempre garantita l'eliminazione della condizione di interferenza - da realizzarsi mediante interventi strutturali che realizzino la completa messa in sicurezza del fronte interferente sull'infrastruttura di accessibilità e/o connessione
    - fatta eccezione per gli interventi edilizi di seguito elencati:
      - manutenzione ordinaria e straordinaria;
      - ristrutturazione edilizia e restauro e risanamento conservativo a condizione che non determinino:
      - modifica della sagoma del fabbricato;
      - aumento del carico urbanistico in misura superiore al 10% di quello preesistente;
- Al fine della determinazione della consistenza degli interventi di cui sopra, devono considerarsi cumulativamente tutti i titoli abilitativi edilizi presentati per un medesimo immobile nell'arco di un decennio.

#### **ART. 7.12 - Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche**

1. Gli strumenti urbanistici attuativi attinenti aree a destinazione residenziale, commerciale, terziaria o di servizio devono essere corredati di uno studio per la eliminazione o superamento delle barriere architettoniche che rispetti i disposti della legislazione vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche richiamata dalla lettera D4 dell'allegato III alla D.G.R. n. 922/2017.
2. In particolare devono rispettare i criteri della progettazione plurisensoriale, mirata ad assolvere alle esigenze di una utenza debole, come quella dei non vedenti o comunque di portatori d'invalidità e difficoltà motoria, adottando, a seconda dei casi elementi corrimano, texture delle pavimentazioni riconoscibili al cammino, diverse tipologie di materiali nei cordoli posti sui bordi dei percorsi, agendo sul contrasto cromatico dei vari elementi per agevolare la fruizione tattile e visiva e così favorire l'orientamento. Anche l'indizio termico, realizzabile per esempio attraverso l'opportuna disposizione di zone assolate o ombreggiate, o l'indizio acustico ad esempio dell'acqua di una fontana possono indicare il passaggio da un luogo deputato a una funzione a un altro; così come le essenze odorose possono far memorizzare i luoghi e favorire il loro riconoscimento.
3. Le aree per la sosta, con collocazione prossima ai parcheggi, ai giardini e lungo i percorsi, devono essere confortevoli e devono essere attrezzate con una serie di oggetti di pratico utilizzo, quali cestini portarifiuti, fontanelle per bere, pannelli informativi, ecc. L'area di sosta può essere protetta per una parte da una pensilina o da alberi che portano ombra e prevedere uno spazio per la sedia a ruote o per un passeggiare accanto alla panchina; quest'ultima deve essere dotata di braccioli, per consentire alle persone anziane di sollevarsi più facilmente.
4. L'accesso alle aree verdi deve prevedere:
  - posti auto riservati nei parcheggi in prossimità dell'ingresso principale o in punti alternativi di facile accesso al giardino/parco;
  - ingresso accessibile, con dissuasori che inibiscano, però, l'ingresso ai motocicli;
  - percorso pedonale che colleghi tutte le strutture di uso pubblico ed i servizi, accessibile alle esigenze di chiunque per sviluppo, dimensioni e caratteristiche della pavimentazione.
5. I giochi per bambini all'interno delle aree verdi devono disporre di pavimentazioni solide, antisdrucciolevoli e sicure per i bambini su sedia a ruote (materiale sintetico; terre o ghiaie compattate e stabilizzate, ecc.). In prossimità dei giochi per i bambini, e in particolar modo delle altalene, degli scivoli, delle giostrine, ecc., dovranno essere predisposte opportune pavimentazioni in materiale sintetico appropriato, in grado di favorire il drenaggio delle acque piovane nel sottosuolo evitando la formazione di buche e pozze d'acqua. Le aree con sabbia devono essere recintate e chiaramente diversificate dalle altre zone. Gli oggetti di arredo, alla pari di tutti quelli previsti nelle aree verdi, non devono presentare spigoli o sporgenze pericolose.

<sup>1</sup> Si intendono interferenti sulla viabilità o rispetto alle aree di emergenza, quei fabbricati o aggregati, o singoli manufatti isolati, che ricadono nella condizione  $H > L$  o, per le aree,  $H > d$ . Ossia l'altezza (H) sia maggiore della distanza tra l'aggregato e il limite opposto della strada (L) o rispetto al limite più vicino dell'area (d) (Linee Guida per l'Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) – Roma, giugno 2012, Commissione tecnica per la micro zonazione sismica, articolo 5, comma 7 dell'OPCM 13 novembre 2010, n. 3907).



**ART. 7.13 - Ringhiere e parapetti**

1. I parapetti delle finestre, dei balconi e le ringhiere delle scale dovranno avere i requisiti rispondenti a quanto previsto dalla L. n.13/89 e D.M. n.236/89 e comunque avere altezza di almeno 1,10 mt, essere inattraversabili da una sfera di 10 cm di diametro ed essere costruiti in modo da non risultare scalabili. Nel caso di davanzali di finestre, la sommatoria dell'altezza del parapetto e dello spessore del davanzale deve garantire un valore pari ad almeno 1,20 mt (con un minimo di 1,10 mt di altezza per il parapetto). Nelle finestre a tutta altezza e nelle pareti vetrate la parte compresa tra il pavimento e minimo 1 mt di altezza deve essere fissa ed essere realizzata con materiali di sicurezza oppure separata in modo che le persone non possano entrarvi in contatto.

**ART. 7.14 - Disposizioni inerenti il contenimento e la riduzione dei consumi energetici**

1. Ai fini del contenimento e della riduzione dei consumi energetici in edilizia e della limitazione della emissione di gas climalteranti, in attuazione agli indirizzi assunti nel Piano Programma Energetico Comunale "PPEC", il RUE dispone:
  - a) tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione edilizia sono soggetti al rispetto della DGR n.967/2015;
  - b) gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente a prevalente destinazione residenziale sono incentivati dal Comune attraverso la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo quanto determinato dallo specifico "Regolamento contributo di costruzione" (come da D.C.C. n. 60/2016) e la possibilità di aumento del 20% della SU esistente alla data di adozione del RUE negli ambiti in cui tale possibilità trovi specifico riferimento e comunque con eccezione degli edifici di interesse storico di cui all'art.5.1 comma 2 lett. a), b) e c) e all'art. 6.2. Gli interventi possono prevedere la realizzazione di nuove unità immobiliari; in questo caso l'intervento è soggetto ad atto d'obbligo, con il quale l'avente titolo si impegna a non cedere separatamente le unità immobiliari aggiuntive risultanti. In rapporto al miglioramento delle prestazioni energetiche, rispetto ai limiti imposti dalla DGR n.967/2015, gli incentivi suddetti si applicano ad edifici aventi, alla data di adozione del RUE, prevalente destinazione residenziale.
  - c) gli interventi edilizi di nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione edilizia di edifici produttivi negli ambiti produttivi specializzati di cui all'art. 6.4 successivo devono in ogni caso rispettare i requisiti minimi relativi sia all'involucro edilizio che alle quote di copertura del fabbisogno energetico attraverso l'installazione di impianti a fonti rinnovabili, come descritto nella DGR n.967/2015.
2. L'obbligo di produzione di energia elettrica mediante sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili (FER), come previsto dalla DGR n.967/2015, può essere assolto anche attraverso la partecipazione in quote equivalenti di potenza di impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili, anche nella titolarità di un soggetto diverso dall'utente finale, o da impianti di cogenerazione ad alto rendimento, siti anche all'esterno del territorio comunale, previa stipula di uno specifico accordo, ai sensi dell'art. 11 della L. n.241/90 e dell'art. 18 della L.R. n.20/2000 tra soggetti privati coinvolti e i comuni territorialmente competenti. Tale accordo dovrà prevedere garanzie (anche finanziarie) in ordine alla continuità nel tempo e all'efficacia della gestione, anche in relazione a eventuali ulteriori asservimenti in favore di altri edifici.
3. Trovano in ogni caso applicazione le misure di incentivazione disposte all'art. 11 comma 2 della L.R. n.15/2013 come modificato dall'art. 11 della L.R. n. 12/2017 nonché i requisiti minimi definiti dalla DGR n.967/2015 di prestazione energetica da rispettare per la progettazione e realizzazione di:
  - a) edifici di nuova costruzione e impianti in essi installati;
  - b) nuovi impianti installati in edifici esistenti;
  - c) interventi sugli edifici e sugli impianti esistenti.
4. Ai sensi dell'art.4 c.1ter del DPR n.380/2001 come sostituito dall'art. 15 comma 1 del D.Lgs. n. 257/2016 e smi, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 mq e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatorio l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box auto, siano essi pertinenziali o meno.
5. Per edifici ad uso residenziale l'installazione di infrastrutture elettriche di cui al precedente comma è reso obbligatorio per interventi nuova costruzione e ristrutturazione edilizia di 1° livello di complessi con più di 50 unità abitative. In particolare la connettività dovrà essere assicurata almeno per il 20% degli spazi destinati a parcheggio e box.
6. In attuazione delle "indicazioni in merito ad alcune misure del "Piano Aria Integrato regionale (PAIR 2020) relative al settore energia e combustione biomasse legnose vanno osservate le prescrizioni inerenti il risparmio energetico di cui all'art. 24 a titolo: "Misure per la sostenibilità ambientale degli insediamenti urbani" comma 1, che di seguito si riporta nel testo letterale:

"Per il raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'aria, il Piano prevede le seguenti prescrizioni volte alla riduzione dei consumi energetici che devono trovare immediata osservanza ed attuazione, tra l'altro, nei regolamenti, anche edilizi, dei Comuni:

- a) divieto di installazione e di utilizzo di impianti per la climatizzazione invernale e/o estiva in spazi di pertinenza dell'organismo edilizio (quali, ad esempio, cantine, vani scale, box, garage e depositi), in spazi di circolazione e collegamento comuni a più unità immobiliari (quali, ad esempio, androni, scale, rampe), in vani e locali tecnici e divieto di utilizzo di quelli esistenti;
- b) obbligo di chiusura delle porte di accesso al pubblico da parte di esercizi commerciali e degli edifici con accesso al pubblico per evitare dispersioni termiche sia nel periodo invernale che in quello estivo.

#### **ART. 7.15 - Disposizioni inerenti la tutela dall'inquinamento acustico**

1. Ai fini del contenimento e della riduzione dell'inquinamento acustico sul territorio comunale ogni intervento urbanistico o edilizio dovrà rispettare quanto prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione della Zonizzazione Acustica Comunale (ZAC) redatta ai sensi della L.R. n.15/2001 smi.  
Alle suddette disposizioni ci si dovrà inoltre attenere per il rilascio del permesso di costruire relativo a nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative ed a postazioni di servizi commerciali polifunzionali; di altri provvedimenti comunali di abilitazione all'utilizzazione degli immobili e delle infrastrutture; di qualunque altra licenza o autorizzazione finalizzata all'esercizio di attività produttive.

#### **ART. 7.16 – Requisiti acustici passivi degli edifici**

1. Ai fini del rilascio della permesso di costruire, in conformità con il D.P.C.M. 05/11/97 “Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici” e in attuazione alla vigente Zonizzazione Acustica Comunale (ZAC), i progetti di edifici di nuova costruzione e/o di ristrutturazione/ampliamento devono essere corredati da una relazione tecnica previsionale, redatta da un tecnico competente in acustica, che attesti il rispetto dei valori limite delle grandezze che determinano i requisiti acustici passivi dei componenti degli edifici e delle sorgenti sonore interne. In alternativa allo studio previsionale di cui sopra potrà essere richiesta, prima del rilascio dell'abitabilità, una relazione di collaudo in opera che documenti il rispetto dei limiti normativi.
2. La relazione dettagliata dovrà contenere i valori di:
  - isolamento acustico degli elementi di partizione verticali (interni e di facciata);
  - isolamento acustico degli elementi di partizione orizzontali;
  - livello di calpestio per elementi di partizione orizzontali;
  - livelli di emissione per servizi a funzionamento continuo (impianti di riscaldamento, areazione e condizionamento) e discontinuo (ascensori, scarichi idraulici, bagni, servizi igienici, rubinetteria).
3. La relazione dettagliata dovrà dimostrare il rispetto dei requisiti riportati nel DPCM 05/11/1997 riassunti nelle tabelle della vigente Z.A.C..
4. In riferimento all'edilizia scolastica, i limiti per il tempo di riverberazione sono quelli riportati nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3150 del 22 Maggio 1967, recante i criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici negli edifici scolastici.

#### **ART. 7.17 - Depositi di materiali a cielo aperto**

1. I depositi di materiali di uso temporaneo, di scarto o in fase di movimentazione non sono consentiti nelle aree pertinenziali delle zone residenziali.
2. Nel territorio rurale non è ammesso in generale il deposito di materiali a cielo aperto.  
Con autorizzazione temporanea è ammessa la realizzazione di depositi provvisori; l'autorizzazione per tali depositi temporanei non può riguardare le aree tutelate di cui al TITOLO II del PSC, le aree di pertinenza di edifici tutelati in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico- tipologico e testimoniale, nonché gli ambiti rurali periurbani di cui all'art. 22.1.
3. Le autorizzazioni provvisorie di cui al comma 1 sono rilasciate previa convenzione accompagnato da adeguate garanzie fideiussorie che assicurino lo sgombero e la bonifica del sito alla cessazione dell'autorizzazione. Nuove autorizzazioni sono rilasciabili solo in correlazione al riuso di edifici preesistenti nelle relative aree di pertinenza.
4. Negli ambiti specializzati per attività produttive e nelle aree che ospitano attrezzature di pubblica utilità i depositi all'aperto di materiali, ivi compreso i materiali edili, i veicoli, i rottami e i materiali da riciclare possono essere ammessi a condizione che non arrechino disturbo al decoro dell'ambiente circostante. Tali depositi dovranno pertanto essere recintati con siepi vive, cortine di alberature ad alto fusto, ovvero con recinzioni cieche ove ammissibile ai sensi delle presenti norme, comunque tali da schermare e coprire il più possibile la vista dei materiali dalle pubbliche vie e dagli spazi pubblici in genere. I cumuli di materiali dovranno avere un'altezza massima tale da non essere visibili rispetto all'altezza delle cortine vegetali o dei muri di cinta e tale da non costituire rischio per la sicurezza delle persone e delle cose.
5. La realizzazione o estensione di depositi di materiali a cielo aperto di cui al comma 4 costituisce intervento di “Cambio d'uso” (del suolo) ed è soggetto a SCIA.
6. Le presenti norme integrano e non sostituiscono ogni altra disposizione vigente di carattere igienico- sanitario, con

particolare riguardo alla tutela del suolo da rischi di inquinamento, e di carattere ambientale e di sicurezza, anche contro eventuali rischi di incendio.

#### **ART. 7.18 - Misure per la tutela qualitativa delle acque**

1. Al fine di limitare l'inquinamento delle acque sotterranee nelle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio della pedecollina-pianura, come individuate nelle tavola 2 di PSC e normate all'art. 8.36 del PSC, valgono le disposizioni di cui ai commi seguenti 2, 3 e 4.
2. Nuovi edifici o manufatti destinati ad attività produttive.

Si prescrive quanto segue:

- realizzare il solaio del piano interrato oppure del piano terreno (secondo i casi) in modo che risulti impermeabile e consenta la raccolta delle acque di lavaggio e dei fluidi eventualmente dispersi all'interno; in ogni caso non dovranno essere realizzate fognature direttamente a contatto con il terreno sotto gli edifici.
- realizzare i tratti di fognatura in allontanamento dagli edifici, almeno per i primi m.20,00, con alloggiamento a fondo impermeabilizzato, finalizzato ad evitare sia eventuali perdite della fognatura entro la falda, sia drenaggi operati dalla fognatura sulla falda, fino al collettore comunale.
- impermeabilizzare la superficie intorno agli edifici per una distanza di almeno due metri. I piazzali adibiti a carico e scarico merci è opportuno siano impermeabilizzati (asfalto) e i pozzetti di raccolta convogliino in una vasca impermeabile dotata di saracinesca facilmente manovrabile dal piazzale stesso, da azionare in caso di sversamento accidentale per contenere le dispersione dei fluidi.
- in caso di realizzazione di vani interrati è indispensabile predisporre opportuni alloggiamenti per l'impianto di sollevamento delle acque di lavaggio e di eventuali fluidi, e relative condutture, sia per le acque nere, sia per le acque disperse sui pavimenti dei vani sotterranei, fino alla quota utile all'immissione nella rete fognante ed al collettore comunale. Questi impianti, comprese le condutture, dovranno essere realizzati all'interno dell'edificio, in vani ispezionabili ed impermeabilizzati.
- in tutti i casi in cui, nel ciclo produttivo o lavorativo, sia previsto l'uso o lo stoccaggio, anche temporaneo, di sostanze idroinquinanti in fase liquida o solida solubile è opportuno che i serbatoi o i depositi siano realizzati "fuori terra", in opportune strutture facilmente ispezionabili.
- per le attività produttive idroesigenti si dovrà verificare la possibilità di attuare per gradi il riciclo delle acque necessarie per il ciclo produttivo. In tutti i casi la possibilità di realizzare pozzi per il prelievo di acque sotterranee sarà condizionata alla realizzazione di impianti di riciclo che attuino il massimo di risparmio idrico possibile.

3. Rete fognante delle acque nere.

Rete fognante delle acque nere dovrà essere realizzata con particolare cura per scongiurare il pericolo di perdite accidentali nel tempo, o l'ingresso di acque di falda nella rete stessa. Modalità costruttive che prevedano la realizzazione di un'apposita struttura di alloggiamento del collettore (controtubazione) sono da preferirsi.

4. Aree di parcheggio.

Le aree di parcheggio autovetture con forte ricambio (ad esempio, parcheggi di centri commerciali o significativi punti vendita) è opportuno siano impermeabilizzate, e, ove possibile, con raccolta delle acque di prima pioggia per un loro smaltimento nelle fogne nere, o per la loro depurazione in sito (desoleazione, ecc.) e smaltimento nella rete bianca.

#### **ART. 7.19 - Disposizioni a tutela dall'inquinamento luminoso**

1. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata, salvo quanto previsto al comma 2 dell'art. 9 della D.G.R. n. 1732/2015, devono essere corredati di certificazione di conformità alla L.R. n.19/2003 e devono rispettare i requisiti tecnici stabiliti dall'art. 5 della L.R. n.19/2003, dalla relativa Direttiva di applicazione e dalla D.G.R. n. 1732/2015.
2. Nell'ambito degli interventi di trasformazione edilizia, il RUE per gli aspetti di riduzione dell'inquinamento luminoso rimanda alle disposizioni regolamentari del Piano della Luce comunale (redatto ai sensi della L.R. n.19/2003, D.G.R. n.1688/2013 e D.G.R. n.1732/2015). La coerenza dei nuovi impianti con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente viene valutata dagli Uffici Comunali nell'ambito della procedura di approvazione dei progetti urbanistici-edilizi.



**TITOLO V. MODULISTICA EDILIZIA UNIFICATA****ART. 8.1 Modulistica edilizia unificata**

1. Per la richiesta o presentazione dei titoli ed istanze edilizie di cui all'allegato IV della D.G.R. n. 922/2017 si utilizza obbligatoriamente la modulistica unificata regionale. Per le restanti pratiche ed istanze relative agli interventi urbanistici, edilizi ed ambientali che interessano il territorio comunale si rimanda ai moduli comunali pubblicati sul sito WEB del Comune (<http://www.comune.casalgrande.re.it/Sezione.jsp?idSezione=167>).

## **PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

#### **Capo I - SUE, SUAP e organismi consultivi**

##### **ART. 9.1 - Competenze, procedure e adempimenti**

1. I successivi articoli, di cui al presente Titolo, disciplinano i procedimenti abilitativi all'attività edilizia, la composizione e il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, il processo di esecuzione delle opere, e le attività di controllo della loro conformità edilizia e igienico sanitaria, ferma restando la cogenza della disciplina sovraordinata generata dalla normativa regionale e nazionale in materia.

##### **ART. 9.2 - Ufficio tecnico competente (competenze dello Sportello unico per l'edilizia e dello Sportello unico per le attività produttive)**

1. Il Comune, attraverso gli strumenti di pianificazione, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia ed affida la responsabilità dei procedimenti di trasformazione del territorio all'Ufficio tecnico competente, allo Sportello unico per l'edilizia SUE (disciplinato dall'art. 4 della L.R. n.15/2013 come modificato dall'art. 4 della L.R. n. 12 del 23/06/2017) e allo Sportello unico per le attività produttive SUAP (disciplinato dall'art. 5 della L.R. n.15/2013 come modificato dall'art. 6 della L.R. n. 12 del 23/06/2017) e dal d.p.r. n. 160/2000).

##### **ART. 9.3 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio CQAP, è organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spettano le funzioni stabilite nell'art. 6 della L.R. n.15/2013 come modificato dall'art. 7 della L.R. n. 12 del 23/06/2017. Ai commissari viene attribuito un gettone di presenza in misura uguale a quanto previsto per le altre commissioni comunali. Ai commissari che risiedono al di fuori del territorio comunale, oltre al gettone di presenza, viene corrisposto il rimborso delle spese sostenute per il viaggio.
2. Il presente RUE dispone inoltre che in campo urbanistico la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio possa esprimere il proprio parere su:
  - a) Strumenti urbanistici generali e loro varianti (parere facoltativo, su richiesta del Responsabile del Settore);
  - b) Strumenti urbanistici operativi ed attuativi e loro varianti (parere obbligatorio e non vincolante);
  - c) Strumenti urbanistici di settore (parere facoltativo, su richiesta del Responsabile del Settore);
  - d) Atti per i quali è previsto per legge il parere.
3. Non è necessario acquisire un nuovo parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio nell'ambito delle procedure dei titoli abilitativi, quando i progetti, a giudizio del dirigente dell'UTC, non contengono modifiche significative dal punto di vista formale, compositivo, architettonico, dei materiali di finitura e dell'inserimento nel contesto urbano e ambientale, rispetto agli elaborati presentati per la richiesta della valutazione preventiva.

##### **ART. 9.4 - Documento guida**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio all'inizio dell'attività consultiva formula il documento guida di cui al comma 3, lettera c) dell'art. 6 della LR 15/2013 come modificato dall'art. 7 della L.R. n. 12 del 23/06/2017, nel quale vengono indicati i criteri che la stessa adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame.
2. Il documento definisce tra l'altro:
  - a) criteri e procedure per eventuali supplementi di istruttoria nei seguenti casi:
    - modalità per la convocazione del progettista nel corso della riunione della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio per chiarimenti relativi gli elaborati presentati,
    - necessità di sopralluogo,
    - integrazione degli elaborati;
  - b) criteri e modalità di valutazione per la formulazione della valutazione preventiva;

- c) regolamentazione delle varianti progettuali;
  - d) indicazioni preliminari e/o suggerimenti ricavabili dall'esperienza e criteri a cui la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio si atterrà per la formulazione del proprio parere;
  - e) chiarezza progettuale (leggibilità del progetto, definizione dei particolari costruttivi e degli aspetti cromatici, analisi del rapporto tra l'opera progettata e l'ambiente circostante, ecc.);
  - f) criteri per la valutazione della qualità architettonica e formale degli interventi.
3. Il Documento guida contenente la dichiarazione di indirizzi deve essere approvato dalla Giunta comunale.
  4. Qualora le Commissioni per la qualità architettonica e il paesaggio che si susseguono di quinquennio in quinquennio non adottassero un proprio documento guida, continuerà a valere quello formulato dalla precedente Commissione.
  5. Al termine del proprio mandato, la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio redige un rapporto consuntivo sulla propria attività, che viene trasmesso alla Giunta ed al Consiglio Comunale, nonché alla nuova Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio perché possa servire anche per eventuali aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni utili all'ulteriore definizione del documento guida.

#### **ART. 9.5 - Composizione e nomina della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è composta da cinque componenti scelti in base al loro curriculum e competenza professionale, tra esperti qualificati nella progettazione, in materia di urbanistica, architettura, restauro, beni culturali e paesaggio, tutela ambientale, geologia e scienze forestali. Le funzioni di Segretario della Commissione sono affidate ad un dipendente comunale appositamente incaricato dal Dirigente della Struttura Pianificazione Territoriale.
2. La Commissione, coerentemente con i principi di cui all'art. 6, comma 3, della L.R. n.15/2013 come modificato dall'art. 7 della L.R. n. 12 del 23/06/2017, è nominata dalla Giunta comunale. Con il provvedimento di nomina la Giunta individua il Presidente.
3. Non possono far parte della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio i rappresentanti di Enti, Organi o Istituzioni ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sull'oggetto da esaminare nonché le persone che svolgono attività professionale non occasionale nel territorio del Comune. I componenti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio possono essere confermati consecutivamente una sola volta.
4. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio rimane in carica per cinque anni. È fatto salvo quanto stabilito dall'articolo 3 della L. n.444/1994 e successive modificazioni ed integrazioni, in materia di disciplina della proroga degli atti amministrativi.
5. I componenti nominati decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificata motivazione a tre sedute consecutive. La decadenza, su richiesta del Dirigente della Struttura Pianificazione Territoriale, è dichiarata dalla Giunta comunale, che contemporaneamente provvede alla loro sostituzione, con le medesime modalità di nomina dei componenti, e per il solo periodo della durata in carica della Commissione stessa.
6. Partecipano ai lavori della Commissione il Dirigente della Struttura Pianificazione Territoriale e i tecnici comunali istruttori con il compito di illustrare gli oggetti all'ordine del giorno, di dare lettura della relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e dell'attestazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché dei pareri obbligatori.
7. La selezione dei componenti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio avverrà secondo la seguente procedura:
8. Con avviso pubblico affisso all'Albo pretorio del Comune e diffuso presso tutti gli Ordini professionali competenti viene data comunicazione della volontà di nominare la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
9. Gli interessati presenteranno la domanda entro i termini previsti dall'avviso, allegando un curriculum professionale che verrà valutato dal Dirigente della Struttura Pianificazione Territoriale.
10. In caso di cessazione dalla carica di uno o più componenti della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio la Giunta procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.

#### **ART. 9.6 - Funzionamento e pubblicità della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio si riunisce su convocazione scritta dell'Ufficio Tecnico, da comunicarsi almeno 4 giorni prima della seduta. Le adunanze sono valide in prima convocazione accertata la presenza di almeno la metà dei membri, ed in seconda convocazione accertata la presenza di almeno un terzo dei membri.
2. Le deliberazioni vengono prese a maggioranza dei voti. In caso di parità prevale ed è determinante il voto del presidente.
3. L'ordine del giorno viene reso disponibile il giorno stesso della seduta ed indica l'elenco dei progetti da sottoporre all'esame della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.
4. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime sui progetti, esaminati secondo l'ordine di ricevimento, il seguente parere:

- a) Parere favorevole con eventuali motivazioni.
  - b) Parere favorevole con prescrizioni, osservazioni, suggerimenti.
  - c) Parere sospensivo per supplemento di istruttoria, richiesta di integrazioni o di modifiche progettuali.
  - d) Parere contrario, motivato.
5. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, con l'eccezione delle valutazioni preventive, è chiamata ad esprimersi solo una volta acquisiti i pareri obbligatori, e successivamente all'istruttoria formale svolta dagli Uffici Comunali competenti, la quale abbia avuto esito positivo. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio può sentire il progettista, anche su richiesta del medesimo.
  6. Per gli interventi su immobili soggetti a S.C.I.A. il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio dovrà essere acquisito mediante richiesta di valutazione preventiva.
  7. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio si esprime entro il termine di conclusione dell'istruttoria del procedimento per il rilascio del titolo abilitativo o della valutazione preventiva. Qualora esprima un parere con prescrizioni non sostanziali che comportino la necessità di adeguamento del progetto, compete al Responsabile del procedimento verificare tale adeguamento. Decorso il termine dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento può procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere stesso, precisandone la mancanza.
  8. Il componente la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio non può essere presente durante l'esame e il giudizio su argomenti o progetti ai quali sia interessato: in particolare, nei casi in cui risulti proprietario dell'area o di area confinante, di aree appartenenti al coniuge o a parenti sino al quarto grado o ad affini sino al secondo grado, oppure in quanto sia autore del progetto o direttamente interessato all'esecuzione delle opere. Dell'allontanamento dalla seduta e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.
  9. Le sedute della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio non sono pubbliche, salvo che il Presidente non disponga il contrario; in questo caso, su richiesta anche di un solo Commissario, il voto dovrà essere espresso in forma segreta.
  10. Delle adunanze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e dai membri presenti. Ove richiesto da uno o più membri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio il verbale deve contenere il numero dei voti favorevoli, di quelli contrari e degli astenuti, con il diritto da parte di ciascun membro di far annotare nel verbale il proprio voto e le relative motivazioni.
  11. I pareri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio sono comunicati su richiesta al Richiedente ed al progettista.

## **ART. 9.7 – SUAP**

1. Relativamente al funzionamento del SUAP si rinvia al Regolamento Comunale DCC n. 104 del 30/11/2015

## **Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi**

### **ART. 10.1 - Proroghe e rinnovi di titoli abilitativi in essere**

1. Ai termini di inizio e di ultimazione dei lavori relativi a titoli abilitativi rilasciati entro la data di pubblicazione della L.R. n.15/2013 si applicano le proroghe di cui all'art. 55 di cui alla medesima legge, così come modificato dall'art. 52 della L.R. n.28/2013, quale misura transitoria per favorire la ripresa economica. Alla scadenza della proroga dovrà essere rinnovato il titolo abilitativo per le parti non attuate.

### **ART. 10.2 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Il Dirigente, su proposta del Servizio di Igiene Pubblica, può dichiarare inabitabile un alloggio o un fabbricato o parte di esso per ragioni igienico-sanitarie quando si rilevino le seguenti condizioni:
  - condizioni di degrado tali da pregiudicare la salute degli occupanti
  - alloggio improprio (soffitta, seminterrato, box ecc..)
  - requisito di superficie ed altezza ritenuti insalubri
  - mancanza di aereoilluminazione
  - mancata disponibilità di servizi igienici
  - mancanza di approvvigionamento di acqua potabile
  - assenza di impianto di riscaldamento degli ambienti.
  - assenza di impianto elettrico
2. Un fabbricato o un alloggio dichiarato "inabitabile" deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere rioccupato se non dopo l'adeguamento ai requisiti richiesti, nel rispetto delle procedure amministrative previste.

**ART. 10.3 - Valutazione preventiva**

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della S.C.I.A. o alla richiesta del rilascio del permesso di costruire, preliminarmente ad esse, può chiedere una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento edilizio, ai sensi dell'art. 21 della L.R. n.15/2013 come modificato dall'art. 21 della L.R. n. 12 del 23/06/2017 e nei modi da esso definiti.

**ART. 10.4 – Documentazione da allegare alla richiesta di valutazione preventiva**

1. La documentazione da allegare alla richiesta di valutazione preventiva è stabilita dal Comune con determina del dirigente del settore “Pianificazione Territoriale”.

## **TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori**

#### **ART. 11.1 - Modelli di riferimento e fac-simili**

1. Per i procedimenti di cui al presente RUE, è obbligatorio l'uso della modulistica edilizia unificata di cui all'Atto di Coordinamento Tecnico Regionale approvato con D.G.R n.993/2014 smi come modificata dalla L.R. n. 992 del 28/06/2017, nonché di ulteriori eventuali moduli-tipo presenti sul sito internet del Comune. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dal Comune, è consentito l'impiego di fac-simili purché riproducano fedelmente l'originale.

#### **ART. 11.2 - Occupazione di suolo pubblico**

1. Il titolare di un titolo abilitativo edilizio, quando l'esecuzione delle opere comporti l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione.
2. L'autorizzazione, rilasciata secondo le norme comunali vigenti in materia, è soggetta a tassazione di plateatico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino del suolo alla scadenza.
3. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di rinnovo della autorizzazione.

#### **ART. 11.3 – Comunicazioni di avvio delle opere relative a bonifica, comprese quelle per amianto**

1. Prima di dare inizio a lavori di demolizione devono essere rimossi i materiali contenenti amianto. Per questo, ogni volta che si intendono eseguire demolizioni di edifici, strutture, apparecchi e impianti, quali ad esempio centrali termiche, canne fumarie, controsoffitti o coibentazioni, ecc., deve essere verificato se vi è presenza di amianto in forma compatta o friabile.

Preliminarmente alla demolizione o rimozione dell'amianto, ovvero dei materiali contenenti amianto, l'impresa esecutrice dei lavori deve presentare al Servizio di Prevenzione e Sicurezza negli Ambienti di Lavoro (SPSAL) dell'AUSL un piano di lavoro contenente le informazioni previste al capo III, artt. 246-261 del D.Lgs. 81 del 09/04/2008. Qualora il predetto Servizio non rilasci alcuna prescrizione entro i termini di legge dall'invio del piano di lavoro, può essere dato inizio ai lavori, ferma restando per l'impresa la responsabilità dell'osservanza delle disposizioni di legge.

A smaltimento avvenuto, dovrà essere inviata, al SPSAL dell'AUSL, copia del Formulario di Identificazione dei Rifiuti di cui al D.Lgs n.152/06 e s.m.i., che attesti il corretto smaltimento del materiale contenente amianto.

### **Capo II - Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**

#### **ART. 12.1 - Modalità di trasformazione fisica del suolo**

1. Gli interventi edilizi e in generale gli interventi di trasformazione dovranno ridurre al minimo le alterazioni del profilo naturale del terreno, preesistente all'intervento.
2. A tal fine la quota di progetto del terreno (quota altimetrica media ponderata del terreno riferita all'intera area del lotto) non dovrà generalmente differire di oltre 50 cm. rispetto a quella preesistente. Ove sia necessario superare tale limite, il progetto dovrà essere accompagnato da uno specifico elaborato tecnico contenente una relazione del progettista con le specifiche motivazioni della scelta progettuale adottata, corredata da documentazione fotografica, che illustri le trasformazioni previste sulla vegetazione esistente e gli effetti sui terreni limitrofi.
3. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere, per il rilascio o la presentazione del titolo abilitativo, che il progetto sia modificato per farlo rientrare nel limite di accettabilità generale prescritto al comma 1 del presente articolo, o comunque perché siano ridotti al minimo gli effetti di alterazione del profilo naturale e di impatto sulle diverse componenti naturali.
4. Sono comunque vietati, senza specifica autorizzazione, interventi che producano modifiche dell'assetto del suolo, quali sbancamenti, riporti, asportazione dello strato di coltura, formazione di strade o piazzali.

**ART. 12.2 Punti fissi di linea e di livello**

1. Per situazioni particolarmente complesse per il posizionamento della proprietà e/o per l'andamento planaltimetrico dell'area di intervento i competenti Uffici Comunali possono richiedere, prima dell'inizio dei lavori, che la pratica edilizia sia integrata con uno specifico elaborato tecnico "Punti fissi di linea e di livello" nel quale siano evidenziati ed opportunamente quotati, sia planimetricamente che altimetricamente, in scala 1:500, la forma e le dimensioni del lotto e delle costruzioni, le distanze dai confini privati e pubblici e dell'asse delle strade, la larghezza delle zone stradali esistenti e previste dagli strumenti urbanistici, le distanze del fabbricato dagli edifici esistenti nei lotti adiacenti e la loro destinazione.

**ART. 12.3 - Demolizione di opere edili, impianti e altri manufatti**

1. Nella demolizioni di opere edili o altri manufatti non contenenti amianto devono essere adottate le misure necessarie ad evitare la formazione e dispersione delle polveri nelle zone circostanti, quali:
  - la bagnatura delle parti da demolire;
  - la discesa dei materiali a mezzo di apposite trombe o recipienti;
  - la bagnatura frequente dell'area di cantiere nella stagione secca;
  - la copertura con teloni dei mezzi di trasporto dei materiali.
2. I pozzi neri, i pozzetti, le fosse settiche, gli spanditoi, le fognature e le canalizzazioni sotterranee devono essere vuotati e bonificati prima della loro demolizione. Particolare attenzione dovrà essere rivolta nelle attività di demolizione relative ad edifici sedi di pregresse attività produttive, al fine di verificare l'eventuale presenza di depositi interrati di sostanze o rifiuti pericolosi. Qualora ritenuto necessario, dovrà inoltre essere attivato un Piano di Caratterizzazione del Sito di cui al D.Lgs n.152/06 e s.m.i, in relazione alla possibile contaminazione del suolo, sottosuolo e delle acque sotterranee.
3. Nei cortili ed in genere in tutti gli spazi di ragione privata è vietato il deposito di terreno e materiale di rifiuto proveniente dalla demolizione. I rifiuti di risulta dalle operazioni di demolizione e più in generale tutti i rifiuti provenienti dai cantieri, devono essere recuperati o smaltiti secondo le prescrizioni della normativa vigente, escludendo la combustione in loco o l'interramento diretto. Quando detti materiali fossero impregnati di elementi sudici che li rendessero maleodoranti, devono essere sgombrati immediatamente.  
Dovranno inoltre essere adottati idonei sistemi che consentano la pulizia dei pneumatici degli automezzi in uscita dal cantiere al fine di prevenire inconvenienti quali l'imbrattamento della sede stradale pubblica o il sollevamento di emissioni diffuse di polveri.
4. Negli interventi di trasformazione edilizia su edifici di qualsiasi destinazione d'uso, il progettista dovrà asseverare la presenza o meno di materiale contenente amianto. Si dovranno comunicare all'ufficio tecnico e agli Enti competenti in materia ambientale le modalità operative inerenti le azioni di bonifica e/o smaltimento dello stesso.

**ART. 12.4 - Misure igieniche nei cantieri edili**

1. In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, elettriche, stradali, idrauliche, di sterro, ecc. devono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini.  
Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato con reti o pannelli in plastica metallo o legno e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo visibili anche nelle ore notturne ed in condizioni di scarsa visibilità.
2. Nelle varie fasi di cantiere di cui al presente articolo e al successivo art. 13.2, l'impresa costruttrice dovrà sempre rispettare la normativa vigente in materia di tutela e sicurezza nei luoghi di lavoro, con particolare riferimento a quanto disposto dall'Atto di indirizzo e coordinamento di cui alla D.G.R. n.699 del 15/06/2015.
3. Per lavori su fabbricati o parti di fabbricati prospicienti le aree pubbliche o private non di pertinenza del cantiere, devono essere allestite le opere provvisorie necessarie ad impedire la caduta di materiali e rischi per le persone terze, nonché l'accumulo di rifiuti e di detriti.  
Nell'esecuzione di lavori che determinano sviluppo di polveri si devono adottare le procedure ed i mezzi di lavoro appropriati a ridurre la formazione e le protezioni adatte ad impedirne la dispersione ed inconvenienti a terzi.  
Durante la stagione asciutta l'area di cantiere deve essere bagnata almeno due volte al giorno ed i mezzi di trasporto dei materiali polverulenti devono essere protetti da teli.  
Dovranno inoltre essere adottati idonei sistemi che consentano la pulizia dei pneumatici degli automezzi in uscita dal cantiere al fine di prevenire inconvenienti quali l'imbrattamento della sede stradale pubblica o il sollevamento di emissioni diffuse di polveri.  
Nella scelta di macchine e attrezzature da impiegare nel cantiere devono essere privilegiate quelle che producono il più basso livello di rumore e, quando ciò sia possibile, esse devono essere collocate in zone isolate o protette da muri o altre barriere.
4. Particolare attenzione dovrà essere riservata alla lotta alla zanzara Tigre come da protocolli previsti dal Piano regionale dell'Emilia-Romagna per la lotta alla zanzara tigre e la prevenzione della Chikungunya e della Dengue.



## TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.

### Capo I - Disciplina dell'oggetto edilizio

#### **ART. 13.1 - Guida agli interventi e alla valutazione dei progetti degli insediamenti rurali**

1. Negli interventi in ambito rurale si dovrà ottemperare a quanto indicato nell'allegato 04 alle norme del PTCP della Provincia di Reggio Emilia. Dovranno, inoltre, essere rispettate le linee guida riportate ai commi seguenti.
2. Mantenimento del modello insediativo esistente di impianto storico  
In linea generale tutti gli interventi coinvolgenti il patrimonio edilizio esistente (demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione) dovranno garantire il mantenimento del modello insediativo esistente se di impianto storico. In particolare:
  - a) nell'ampliamento di case coloniche, stalle, fienili, si dovrà aver cura di stabilire le relazioni degli edifici tra loro e tra questi e l'insieme degli spazi aperti di pertinenza. Si tratterà quindi di regolare i criteri dispositivi degli edifici e il principio insediativo; gli interventi dovranno ricercare la massima valorizzazione dello spazio aperto pertinenziale sottolineandone l'unitarietà formale.
  - b) nei casi di demolizione e ricostruzione e in tutti i tipi di intervento che possano comportare la variazione dell'altezza degli edifici, l'altezza massima e quella di gronda è preferibile siano pari a quella di almeno uno degli edifici confinanti esistenti.
  - c) fatte salve le esigenze del ciclo produttivo, qualora vengano sostituiti edifici esistenti è preferibile che le ricostruzioni siano edificate sul sedime degli edifici demoliti.
  - d) la distanza tra nuovi edifici componenti l'insediamento rurale che fronteggiandosi delimitano lo spazio aperto di pertinenza interno non potrà essere inferiore all'altezza, misurata alla gronda dell'edificio più alto.
  - e) lo spazio aperto della corte deve essere sempre preservato nella interezza della sua forma; non sono, quindi ammesse nuove costruzioni che occupino la corte né come elementi edilizi autonomi né come corpi aggiunti trasversalmente rispetto a quelli perimetrali.
  - f) nei casi in cui pur non essendo in presenza di una corte definita esista un ordine dispositivo chiaro, anche se complesso ed una molteplicità di spazi aperti di pertinenza organizzati dagli edifici ad essi relativi, l'ampliamento dovrà contribuire all'articolazione degli spazi aperti secondo il principio esistente.
  - g) nel caso di addizioni in insediamenti privi di una forma compiuta riconoscibile e con una disposizione degli edifici dispersa è preferibile utilizzare i nuovi fabbricati per contribuire alla definizione della forma complessiva dell'insediamento.
3. Forma e caratteristiche delle recinzioni  
L'altezza massima delle recinzioni comprensiva dei cancelli per gli ingressi carrabili e pedonali è di m 2,00. I materiali dovranno essere scelti in relazione alla loro resistenza alla usura e atti ad assicurare il decoro dello spazio pubblico. Nella realizzazione delle recinzioni è preferibile garantire la continuità e l'omogeneità delle forme, dei materiali e delle altezze lungo l'intero perimetro. Le recinzioni dovranno limitarsi ad includere gli edifici ed i loro spazi aperti strettamente di pertinenza.
4. Organizzazione del verde privato  
Le scelte progettuali dovranno essere rivolte in genere alla conservazione dei giardini esistenti. La creazione di nuovi giardini è ammessa in sostituzione degli spazi di pertinenza di attività produttive solo qualora queste siano sostituite da funzioni residenziali. In tali circostanze occorre prestare attenzione alle necessità poste dalla coesistenza degli spazi destinati alla sosta delle auto. Il terreno destinato a giardino dovrà essere opportunamente trattato affinché sia garantito un adeguato drenaggio. Nelle corti è ammesso il trattamento della superficie a prato (qualora la corte non sia sede di attività produttive o commerciali). In questo ultimo caso si dovrà prevedere la pavimentazione dei principali percorsi di attraversamento della corte da realizzarsi con materiale semipermeabile (blocchetti di porfido, acciottolato, ecc).
5. Rapporti tra viabilità principale e accessi all'area di intervento  
L'accesso all'insediamento rurale sarà realizzato preferibilmente utilizzando la rete poderale esistente, anche con opportuni adeguamenti funzionali, conservando o realizzando tuttavia un andamento parallelo o perpendicolare al percorso di matrice insediativa principale; l'accesso stesso potrà essere evidenziato con elementi in armonia con quelli degli edifici presenti sia recenti che di origine storica.
6. Relazioni tra intervento ed elementi storico – paesistici  
Occorre evitare la sovrapposizione dei nuovi volumi allo sky-line di componenti paesistiche significative, in particolare lasciando emergere il riferimento visivo costituito dai manufatti e dai complessi di valore storico. Negli ambiti di rilievo paesaggistico va valutata prioritariamente la possibilità di adeguamento di eventuali strutture edilizie esistenti in alternativa alla nuova edificazione, nel caso di edifici di impianto storico profondamente alterati nella forma e



tipologia, come pure nel caso di edifici recenti in dissonanza con le forme del paesaggio è da prevedersi la riconfigurazione degli stessi con interventi mirati quantomeno per gli aspetti materici, stilistici, cromatici.

7. Rapporto tra intervento e situazione orografica

Si dovranno elaborare soluzioni progettuali per i manufatti e per l'organizzazione morfologica dell'area di intervento coerenti con l'orografia del sito. Nel caso di pianta regolare posta su versante il lato più lungo normalmente dovrà essere parallelo alle curve di livello.

8. Raccordo con la rete ecologica

Gli interventi edilizi diffusi che comportano l'utilizzo di elementi vegetazionali (delimitazione degli spazi aperti, mitigazione degli impianti tecnologici, ecc.) volti all'implementazione e al completamento della Rete ecologica, devono seguire il disegno lineare degli elementi della maglia podereale e riconnettersi a questi nell'orditura degli elementi vegetazionali di arredo degli spazi di pertinenza; devono inoltre riconnettersi alla trama podereale nell'orditura delle eventuali nuove canalizzazioni, con addensamento di impianti arborei sul fronte delle aree di pertinenza dei nuovi manufatti, rivolto verso la trama agricola.

9. Conformazione piani volumetrica e coperture degli edifici

Nel territorio rurale, salvo parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio CQAP, i nuovi edifici devono avere una forma semplice, di norma a pianta rettangolare, senza elementi in aggetto quali balconi o bow-window. La copertura deve essere a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due, o a tre o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), senza abbaini o terrazzini incassati, e con manto di copertura in laterizio. Con parere favorevole della CQAP, sono ammesse coperture e manti di copertura realizzati con tecniche e materiali diversi, in particolare, nel caso si tratti di edifici specialistici o di forma o dimensioni particolari quali stalle, silos, edifici di grandi dimensioni. Non è ammessa altresì 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 lucernari a raso nella falda. La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia tradizionale, e in ogni caso non dovrà essere superiore a cm 70.

### **ART. 13.2 - Misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica**

1. Con riferimento all'obiettivo di tutela quantitativa delle risorse idriche il RUE assume le seguenti misure specifiche per gli interventi edilizi negli ambiti di trasformazione e negli ambiti da riqualificare:
  - installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE ai piedi dell'edificio, in apposito locale o armadio coibentato o all'interno delle singole unità;
  - installazione di sistemi di riduzione del consumo idrico quali: cassette di scarico dei W.C. con dispositivi di erogazione differenziata del volume d'acqua, dispositivi frangi-getto da applicare ai singoli elementi erogatori, dispositivi per la limitazione della portata idrica da applicare ai singoli elementi erogatori, dispositivi a controllo elettronico e/o dispositivi a tempo da applicare ai singoli elementi erogatori;
  - per l'irrigazione delle aree a verde e la pulizia dei cortili e dei passaggi verranno utilizzate le acque meteoriche raccolte dalle coperture dell'edificio in vasche interrato. A tale scopo le coperture saranno munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nelle vasche suddette per essere riutilizzate. Le vasche di raccolta saranno dotate di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di scarico di troppo pieno collegato ai collettori delle acque bianche di nuova realizzazione allacciati alla rete comunale; saranno inoltre dotate di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato avrà delle bocchette distinte dalla rete idrica potabile che saranno dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente. Le vasche di raccolta dovranno essere dimensionate con la capacità di 1 mc per ogni 30 mq di superficie delle coperture.

### **ART. 13.3 Prescrizioni costruttive per la prevenzione del rischio gas radon e metano**

1. Per gli interventi urbanizzativi ed edilizi che coinvolgono terreni nei quali, in base alle conoscenze storiche e/o ai dati emersi dalla relazione idrogeologica, vi possa essere la presenza di gas radon, di esalazioni spontanee di metano, di concentrazioni di tali elementi nel suolo e nelle acque sotterranee, dovranno essere adottate opportune misure di contrasto del rischio potenziale quali la ventilazione dei piani interrati, seminterrati e terra e dovrà essere rispettata la legislazione vigente in materia in E.R. (Si veda la legislazione nazionale di riferimento D.Lgs. 230/95 come modificato dal D.L. 26 maggio 2000 n. 241 "Attuazione della direttiva 96/29/EURATOM in materia di protezione sanitaria della popolazione e dei lavoratori contro i rischi derivanti dalle radiazioni ionizzanti" e dal D.Lgs. 9 maggio 2001 n. 257; si veda anche la direttiva EUROPEA 2013/59/EURATOM che dovrebbe essere recepita dagli stati membri entro il 6 febbraio 2018).

**ART. 13.4 - Pareri igienico-sanitari sugli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica**

1. Le strutture competenti dell'AUSL e dell'ARPA, secondo le procedure concordate, effettuano l'esame ed esprimono le loro valutazioni, sotto il profilo igienico-sanitario ed ambientale sui piani operativi comunali, sui piani urbanistici attuativi e sui regolamenti urbanistici ed edilizi.

Il parere è richiesto e rilasciato prima della delibera di approvazione degli strumenti urbanistici.

**ART. 13.5 - Pareri igienico-sanitari sui progetti di insediamenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute**

2. Le strutture competenti dell'AUSL e dell'ARPA possono effettuare, secondo procedure interne concordate, l'esame preventivo dei progetti di nuova costruzione o trasformazione di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, al fine di accertarne la compatibilità e conseguire un elevato livello di protezione dei lavoratori, della popolazione e del territorio.
3. In particolare, per quanto riguarda le attività caratterizzate da significativa interazione con l'ambiente e la salute elencate nella tabella allegata alla D.G.R. n.193/2014, il Comune può avvalersi del supporto tecnico delle AUSL sui contenuti e con le modalità espresse dalla medesima delibera, in attuazione dei principi contenuti nella L.R. n.15/2013 e s.m.i..

**ART. 13.6 - Inizio dell'attività per gli insediamenti produttivi, pareri in materia di sanità, ambiente, sicurezza**

1. Il titolare delle attività rientranti nell'elenco delle industrie insalubri di 1° e 2° classe (DM 05/09/1994), è tenuto a dare comunicazione al Sindaco dell'avvio della lavorazione prima dell'inizio della stessa, sia che essa abbia a svolgersi in un insediamento nuovo, sia in un insediamento già dichiarato usabile. Alla stessa data l'impresa deve essere già in possesso dei requisiti previsti da autorizzazioni, nulla-osta od altri atti di assenso richiesti in materia di sanità, ambiente e sicurezza.

Il Comune provvederà ad acquisire i pareri del Servizio di Igiene Pubblica dell'AUSL.

Resta fermo quanto previsto dall'art. 32, comma 1, lettera e) della L. n.98/2013 e s.m.i., sull'obbligo del titolare dell'attività di comunicare preventivamente ai Servizi competenti della AUSL la costruzione e le trasformazioni, anche senza opere edilizie, di edifici o locali per adibirli a lavorazioni cui debbano presumibilmente essere addetti più di tre lavoratori.

**ART. 13.7 - Alloggio antigienico – Dichiarazione di non locabilità**

1. Su richiesta del Servizio di Igiene Pubblica, il Dirigente può dichiarare antigienico e/o non locabile un alloggio per i seguenti motivi:

- degrado relativo a tetti, muri perimetrali, pavimenti, pareti, soffitti, servizi igienici;
- umidità non eliminabile con ordinaria manutenzione;
- carenze rimediabili di aereazione, coibenza termica, riscaldamento, smaltimento delle acque reflue.

Il proprietario od il locatore, secondo caso e responsabilità, sono tenuti ad eliminare le carenze riscontrate nei tempi tecnici strettamente necessari.

Un alloggio dichiarato antigienico e/o non locabile, non potrà essere rioccupato se non dopo che il Servizio di Igiene Pubblica abbia accertato l'eliminazione delle cause di antigenicità che l'avevano reso non locabile.

**ART. 13.8 - Valutazioni di affollamento delle abitazioni**

1. Per le valutazioni di affollamento delle abitazioni, al fine di garantire salubrità e qualità abitativa degli alloggi e la prevenzione delle malattie infettive, i Servizi di Igiene Pubblica faranno riferimento ad una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per persona, per i primi 4 abitanti, e mq 10 per ciascuno dei successivi, riducibili del 10% a fronte di indici di aerilluminazione e cubatura favorevoli.

E' valutata come situazione di grave affollamento la riduzione dei valori sopra indicati maggiore del 25%.

**ART. 13.9 Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")**

1. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia di interi edifici, di rifacimento delle coperture vanno applicate le disposizioni di prevenzione di cui alla L.R. n. 2 del 2/3/2009 e alla D.G.R. n. 699 del 15/06/2015.

**ART. 13.10 Prescrizioni per le sale da gioco l'istallazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa**

1. Valgono le prescrizioni contenute negli artt. Del presente RUE che regolamentano gli ambiti e le trasformazioni nel territorio urbano, urbanizzabile e rurale relativamente all'ammissibilità dell'uso S7a (attività ludico-ricreative con problematiche d'impatto). Restano fermi i vincoli derivanti dalle disposizioni discendenti dall'applicazione nel Territorio Comunale della D.G.R. n. 831/2017 relativamente alla individuazione dei luoghi sensibili e alle conseguenti determinazioni che saranno assunte dall'Amministrazione Comunale nei modi di legge.

**Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico****ART. 14.1 - Definizione di dotazioni territoriali**

1. Costituiscono dotazioni territoriali le seguenti:
  - a) le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di cui all'art. A-23 della L.R. n.20/2000
  - b) le attrezzature e spazi collettivi, di cui all'art. A-24 della L.R. n.20/2000
  - c) le dotazioni ecologico ambientali, di cui all'art. A-25 della L.R. n.20/2000.

**ART. 14.2 - Standard di dotazioni territoriali negli strumenti attuativi**

1. Fatto salvo quanto previsto da specifiche norme del presente articolato, negli strumenti attuativi si osservano i seguenti standard:
  - Standard di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (art A-23 L.R. n.20/2000):
    - a) nei PUA, qualora non diversamente previsto dal PSC nelle specifiche norme di ambito e/o dal POC ad esso relativo: spazi per infrastrutture tecniche e tecnologiche come da progetto e spazi per parcheggi pubblici in misura definita dalle norme sugli usi della parte prima del RUE;
    - b) negli interventi di attuazione edilizia diretta, qualora non diversamente previsto nelle specifiche norme di ambito: allacciamenti alle opere di infrastrutturazione esistenti e spazi per parcheggi pubblici in misura definita dalle norme sugli usi della parte regolamentare del RUE.
    - c) Standard di attrezzature e spazi collettivi (art A-24 L.R. n.20/2000):
    - d) a) nei PUA: qualora non diversamente previsto dal PSC e/o dal POC nelle specifiche norme di ambito: 30 mq/30 mq di SU.
  - Standard di dotazione ecologica ambientale (art A-25 L.R. n.20/2000):
    - a) nei PUA: secondo quanto previsto dalle norme d'ambito del PSC precisate nel POC;
    - b) negli IEU: secondo quanto specificato dalle norme di zona;
    - c) negli interventi in territorio rurale: secondo quanto disposto all'art. 15.7 successivo.

**ART. 14.3 - Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali**

1. In coerenza con il quadro generale definito dall'art. A-26 della L.R. n.20/2000, ogni intervento di trasformazione edilizia o urbanistica concorre alla formazione di dotazioni territoriali nella misura richiesta dalle norme del PSC, del POC e del RUE, secondo le seguenti modalità:
  - a) **Standard di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ad esclusione dei parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (art. A-23 della L.R. n.20/2000):** è definito nei PUA, dove il soggetto attuatore ha l'onere di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo. La quantità di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e le relative opere sono definite dalle schede d'Ambito del POC e dagli Accordi (Art. 18 L.R. n.20/2000) sottoscritti dai privati e dal Comune nel rispetto di eventuali indirizzi o prescrizioni del RUE o di altri regolamenti comunali e delle specifiche richieste dagli Enti gestori dei servizi. Negli interventi di attuazione edilizia diretta, qualora non diversamente previsto nelle specifiche norme di ambito dovranno essere realizzati gli allacciamenti alle opere di infrastrutturazione esistenti;
  - b) **Parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (art. A-23 della L.R. n.20/2000):** il soggetto attuatore, sia in caso di PUA che di interventi di attuazione edilizia diretta, ha l'onere di reperire, attrezzare e cedere gratuitamente al Comune la proprietà delle aree di parcheggi pubblici relativi alla urbanizzazione degli insediamenti. La quantità di aree di parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (di cui alla lett. g) del comma 2 dell'art. 14.1) è dovuta da ogni intervento di trasformazione edilizia o urbanistica nelle quantità stabilite dal RUE in relazione ai singoli usi previsti (artt. da 3.2 a 3.65) e con le modalità stabilite dal successivo art. 14.10;

- c) **Attrezzature e spazi collettivi (art. A-24 della L.R. n.20/2000):** sono da prevedere nei PUA, dove il soggetto attuatore ha l'onere di provvedere al reperimento ed alla loro cessione gratuita al Comune, dopo la loro sistemazione secondo le indicazioni del Comune stesso. La quantità di aree per attrezzature e spazi collettivi, dovuta da ogni intervento di trasformazione urbanistica, è stabilita dagli strumenti urbanistici (POC o RUE), dalle schede d'Ambito del POC e dagli Accordi (Art. 18 L.R. n.20/2000) sottoscritti dai privati e dal Comune, che prevedono o consentono tali interventi. Tali quantità, individuate dagli strumenti attuativi, 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, e inoltre al netto di aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq 50, di fasce di larghezza inferiore a m. 10 lungo le strade, di aree ricadenti in classe IV o superiore della Classificazione acustica di progetto del territorio, salvo che siano destinate a parcheggi, aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti (in funzione dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro tesla di induzione magnetica), salvo che siano destinate a parcheggi
- d) **Dotazioni ecologico ambientali (art. A-25 della L.R. n.20/2000):** il soggetto attuatore ha l'onere di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali, nei casi e secondo quanto stabilito dagli strumenti urbanistici comunali. La quantità di aree ed opere per dotazioni ecologico ambientali, al netto delle aree per dotazioni di cui alle lett. a) e b) del comma 1 dell'art. 14.1, è così stabilita:
- le misure le dotazioni ecologico ambientali sono previste dagli strumenti urbanistici attuativi (PUA) nel rispetto delle disposizioni del POC e del PSC;
  - le misure finalizzate alla manutenzione ambientale e alla realizzazione di reti ecologiche e alla realizzazione o conservazione di opere attinenti i corsi d'acqua superficiali ed i percorsi di fruizione connessi si applicano nei casi previsti all'art. 4.4, attraverso la realizzazione di opere il cui costo, risultante da computo estimativo, sia non inferiore al 2% del costo complessivo dell'intervento di trasformazione edilizia richiesto, come risultante dal computo estimativo da allegare al progetto. Le aree interessate e le opere da realizzare sono individuate dal Comune in attuazione di specifici programmi di realizzazione del Progetto di rete ecologica comunale (REC) definita dal PSC. In luogo della realizzazione diretta è ammessa la monetizzazione per importo equivalente. Il Comune disciplina la materia con apposita deliberazione di Consiglio Comunale; in ogni caso le somme ricavate da eventuali monetizzazioni di cui al presente punto, dovranno essere vincolare all'attuazione delle previsioni della REC.
2. Il soggetto attuatore ha l'onere di concorrere alla realizzazione delle attrezzature e spazi collettivi, secondo le modalità e nelle forme previste dall'articolo A-26 della L.R. 20/2000.
  3. Le aree cedute ad uso pubblico sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti dagli strumenti urbanistici (POC o RUE): tale edificabilità è da considerarsi aggiuntiva rispetto agli indici o alle quantità previsti negli ambiti urbanistici in cui le aree ricadono.
  4. Nel caso di attuazione edilizia diretta, le aree per dotazioni territoriali devono essere individuate nel progetto e, all'atto del ritiro del permesso di costruire, deve essere firmato un atto unilaterale d'obbligo per la loro cessione al Comune entro l'ultimazione dei lavori; esse debbono essere reperite nell'ambito del lotto di intervento ovvero possono essere monetizzate nei casi e con le modalità previste dal presente RUE. Nel caso di Piani urbanistici attuativi, le aree devono essere individuate dal PUA e la loro cessione al Comune è disciplinata nella relativa convenzione.
  5. Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, il Comune può stabilire motivatamente nel POC o nel RUE che gli interessati debbano assolvere all'obbligo di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso il reperimento e la cessione di aree e/o realizzazione di opere collocate al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione, in ambiti che siano destinati negli strumenti urbanistici comunali alla realizzazione di dotazioni territoriali.

#### **ART. 14.4 - Prestazioni e standard di qualità urbana ed ecologico ambientale delle infrastrutture stradali all'interno degli ambiti soggetti a PUA**

1. Le prestazioni delle infrastrutture stradali previste all'interno degli ambiti soggetti a PUA, la cui realizzazione è posta a carico dei soggetti attuatori dei medesimi interventi, sono determinate dal POC assumendo a riferimento il D.M. 5/11/2001 "Norme funzionali geometriche per la costruzione delle strade" (G.U. 04/01/2002 e s.m.i.).
2. Le nuove infrastrutture stradali pubbliche con caratteristiche di strade di quartiere (cat. E del regolamento Viario del PGU) o previste all'interno degli ambiti soggetti a PUA devono rispettare, salvo diverse prescrizioni del POC, i seguenti standard minimi di qualità urbana ed ecologico ambientale:
  - la strada dovrà essere fiancheggiata per almeno uno dei suoi lati da una fascia minima di m. 3 organizzata a verde pubblico con impianti arborei e/o arbustivi e provvista di impianto automatico di irrigazione.
  - In ogni caso le nuove strade di urbanizzazione devono essere provviste di illuminazione, canalizzazione delle reti tecnologiche ed energetiche, dei marciapiedi, su entrambi i lati.
3. All'interno di ambiti residenziali la viabilità di distribuzione dovrà essere organizzata e attrezzata in funzione di obiettivi di moderazione del traffico propri di zona 30, secondo le specifiche del Regolamento viario del PGU.

**ART. 14.5 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione (standard urbanistici)**

1. Qualora in un piano urbanistico attuativo siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono standard differenti, il PUA deve dimensionare e localizzare le aree da cedere come somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso; nel seguito non potranno essere autorizzati o assentiti interventi che nel complesso del comparto determinino il superamento di tali quote minime e che ne propongano una differente localizzazione, se non previa variante al PUA.
2. Le aree di cessione per la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi di cui al comma 3 dell'art. 14.1, salvo il caso non ne sia prevista la diretta realizzazione da parte del soggetto attuatore il PUA e salvo diversa indicazione degli strumenti urbanistici (POC o RUE), devono essere sistemate con manto erboso secondo indicazioni degli uffici comunali.
3. Nelle aree di cessione per spazi aperti attrezzati a verde (di cui alla lett. f) comma 3 dell'art. 14.1) e sulla dotazione di verde pertinente la viabilità e i parcheggi (di cui alle lett. f) e g) del comma 2 e lett. h) comma 3 del medesimo art. 14.1) il soggetto attuatore deve assicurare la manutenzione, nei termini da definirsi nella convenzione relativa all'intervento, per un periodo di tempo comunque non inferiore a 3 anni dalla data di cessione.

**ART. 14.6 - Monetizzazione delle dotazioni territoriali e dei parcheggi pertinenziali**

1. Nelle seguenti ipotesi il Comune, direttamente o su richiesta degli attuatori degli interventi di trasformazione, può disporre che, in luogo del reperimento, attrezzatura e cessione delle aree di cui al comma 1 dell'art. 14.3, essi provvedano alla monetizzazione delle medesime aree e attrezzature:
  - a) qualora gli attuatori dimostrino l'impossibilità di reperire la totalità delle aree di cui alla lett. b) comma 1 dell'art. 14.3 su spazi idonei all'interno dell'area oggetto dell'intervento o l'impossibilità ad attrezzare superfici appositamente individuate dal RUE equivalenti a quelle non reperite, incrementate in misura corrispondente al valore totale da monetizzare. La dimostrazione deve essere redatta con una relazione contenente il calcolo delle superfici ed un elaborato grafico schematico che rappresenti l'area ed il volume dell'edificio opportunamente quotato. Nel caso in cui sia possibile, si potrà realizzare una quota delle dotazioni territoriali richieste e monetizzare la restante. L'Ufficio tecnico competente verifica l'impossibilità del reperimento di dette aree;
  - b) nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie.
2. La monetizzazione, qualora ammessa dalle presenti norme, si applica ai soli casi di attuazione edilizia diretta e di intervento edilizio unitario. Le modalità di corresponsione delle somme dovute in caso di monetizzazione sono le medesime previste per gli oneri di urbanizzazione.
3. Per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio e artigianato di servizio la monetizzazione è ammessa solamente nei seguenti casi:
  - a) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo, qualora consentito, del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
  - b) nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14 e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e agli interventi di recupero di edifici preesistenti;
  - c) nel caso di frazionamento di unità esistenti alla data di adozione del PSC/RUE.
4. Per quanto riguarda i parcheggi pubblici e pertinenziali il Comune può consentire la realizzazione degli interventi edilizi previa monetizzazione, effettuata con le medesime modalità e corrispettivi previsti per i parcheggi pubblici, delle aree ed opere, limitatamente ai seguenti casi:
  - qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire superfici in misura corrispondente allo standard negli interventi su edifici storici di cui all'art. 6.2 delle norme di attuazione del RUE Parte I°;
  - qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire superfici in misura corrispondente allo standard negli interventi su edifici compresi nel perimetro di nuclei storici;
  - negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del CU qualora l'esiguità delle superfici da reperire non consenta l'effettiva utilizzazione delle stesse.
- 4.bis Per quanto riguarda l'uso residenziale è ammessa la monetizzazione delle dotazioni territoriali (parcheggi pubblici) solamente qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire superfici in misura corrispondente allo standard definito dalle presenti norme.
- 4.ter La monetizzazione delle dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e pertinenziali) è ammessa per incrementi di Uf del 15% fino a un massimo di 500 mq di SC, funzionale al miglioramento del ciclo produttivo dell'attività in essere di cui agli artt. 21.12 c.2 e 21.13 c.2. Nei casi di cui al presente comma l'Amministrazione Comunale ha altresì facoltà di richiedere all'attuatore, in luogo della stessa, la realizzazione di opere di urbanizzazione di diversa natura, interne all'area di intervento, fino alla concorrenza del corrispondente valore e nei limiti di tale concorrenza.
5. Le risorse finanziarie acquisite dai Comuni attraverso la monetizzazione dovranno essere riservate alla realizzazione delle dotazioni territoriali, con particolare riferimento al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili e al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico nell'ambito del contesto urbano



coinvolto dall'intervento, fatto salvo il caso di cui alla lett. d) del comma 1 precedente, nel quale la destinazione dei proventi della monetizzazione attiene la realizzazione del Progetto di reti ecologiche comunale.

#### **ART. 14.7 - Esecuzione, manutenzione e caratteristiche delle strade private**

2. Gli enti o i soggetti privati proprietari delle strade debbono provvedere:
  - d) alla pavimentazione;
  - e) alla manutenzione e pulizia;
  - f) all'apposizione e manutenzione della segnaletica prescritta;
  - g) all'efficienza del sedime e del manto stradale;
  - h) alla realizzazione e manutenzione delle opere di raccolta e scarico delle acque meteoriche, fino alla loro immissione nei collettori comunali.
3. Le strade private in territorio urbano a servizio di più unità edilizie devono avere larghezza minima di m 5 e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 7,50 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.
4. Le strade private in territorio urbano a servizio di insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di m. 4 nel caso di un unico senso di marcia, e di m. 7 nel caso di doppio senso di marcia e raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a m. 10 e se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e dei veicoli da trasporto.
5. Le prescrizioni di cui ai precedenti commi 1, 2, 3 si applicano alle nuove costruzioni; nel caso di interventi di ristrutturazione, recupero o riordino, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle misure regolamentari, compatibili con la reale fattibilità.
6. Le strade private poste all'interno del centro abitato, debbono essere dotate di idoneo impianto di illuminazione.
7. Ai fini della conservazione della funzionalità viabilistica, qualora vi siano alternative di immissione di strade private su strade pubbliche di differente livello gerarchico, è da preferirsi, in termini generali e di indirizzo, la soluzione che interessa direttamente la strada di livello gerarchico inferiore.

#### **ART. 14.8 - Spazi di passaggio pedonale di uso comune**

1. I pedonali, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pedonale di uso comune esterni agli edifici devono essere lastricati con materiali antisdruciolevoli. Nel caso che detti spazi prospettino su zone a quote inferiori di più di 30 cm, è prescritta l'adozione di parapetti o altro tipo di ripari. I percorsi pedonali di uso comune devono avere di norma larghezza non inferiore a m 1,50 e devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali e qualitative richieste dalle norme relative all'eliminazione delle "barriere architettoniche".

#### **ART. 14.9 - Caratteristiche fisiche della rete pedonale e ciclabile**

1. A meno di diversa specifica disposizione del Regolamento Viario del PGTV, si osservano nella realizzazione in territorio extraurbano di percorsi pedonali e ciclabili le seguenti disposizioni:
  - la sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, ove previsti, non potrà essere inferiore a m. 1,50;
  - la larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di m. 1 solo in corrispondenza di punti singolari condizionati da edifici o situazioni ambientali preesistenti, 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 larghezza minima di m. 1,50;
  - 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;
  - le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono essere tali da offrire una superficie continua e non sdruciolevole;
  - le piste ciclabili devono avere una larghezza mediamente non inferiore a 2,00 m. affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 1,50 m.;
  - 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 delle carreggiate;
  - nei casi di attraversamenti carrabili del percorso pedonale e della pista ciclabile, oltre a garantire la continuità planaltimetrica delle superfici, si dovranno disporre le opportune segnalazioni, assicurando una adeguata intercambiabilità tra il veicolo in manovra e la pista ciclabile.

**ART. 14.10 - Articolazione, requisiti tipologici e dotazioni minime dei parcheggi**

1. I parcheggi si suddividono in:
  - parcheggi pubblici;
  - parcheggi pertinenziali;
  - parcheggi privati non pertinenziali.
2. I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, a enti pubblici, ai portatori di handicap e simili). Possono essere gratuiti, soggetti a limitazioni d'orario 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. Il Comune può differire l'acquisizione della proprietà delle aree di parcheggio pubblico dovuto come standard degli interventi di trasformazione edilizia affidandone la manutenzione e gestione ai soggetti privati. Nel caso delle funzioni di servizio (S) realizzate e gestite da soggetti pubblici o di rilievo pubblico, il Comune può consentire che i parcheggi pubblici prescritti restino in proprietà al soggetto realizzatore.
4. I parcheggi pubblici sono definiti di urbanizzazione primaria o di urbanizzazione secondaria.
5. I parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (ovvero di urbanizzazione primaria) debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta al servizio delle funzioni esistenti e previste. 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. Il RUE determina, in relazione ai diversi usi, la quantità minima di parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria prescritta negli interventi edilizi.
6. I parcheggi pubblici non al diretto servizio dell'insediamento (ovvero di urbanizzazione secondaria) debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbano, le esigenze di sosta determinate dalla compresenza di funzioni di forte richiamo o dall'effetto di attrazione svolto dalle aree centrali urbane. Il POC e il RUE (quest'ultimo con riferimento agli IEU) determinano, nel rispetto delle disposizioni del PSC, la quantità di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria negli ambiti da essi disciplinati.
7. I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte per ciascun uso, essi non possono essere considerati, ai fini urbanistici, come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.
8. I parcheggi pertinenziali sono normalmente 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 diversa unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata all'unità immobiliare di cui sono pertinenza con un percorso pedonale privo di barriere architettoniche.
9. I parcheggi pertinenziali sono di norma riservati (Pr), ossia sono 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).
10. In alcuni casi le norme di RUE o di POC possono stabilire che una quota dei parcheggi pertinenziali sia aperta all'uso comune (Pc), ossia venga destinata 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 disposizioni urbanistiche contrarie, 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 non si svolge.
11. Si considerano parcheggi privati non pertinenziali:
  - i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
  - gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività economica privata consistente nell'offerta di parcheggio.
12. Nei parcheggi pubblici e in quelli pertinenziali la superficie convenzionale di un posto auto, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq 25. Qualora l'applicazione dello standard determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato all'unità maggiore.
13. Nei parcheggi pubblici le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,5x5. Per la verifica dello standard di parcheggio pubblico richiesto agli articoli da 3.2 a 3.65 ed alla relativa tabella riassuntiva 1, la misura della superficie di parcheggio è quella corrispondente alle aree di stallo e agli spazi di manovra, con esclusione degli spazi pedonali, di verde d'arredo e di separazione dalle strade. Nei parcheggi non disposti a pettine i posti auto all'estremità di una strada o corsia a fondo cieco non provvista di area di manovra non devono essere inferiori a m. 3x5
14. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso, interrate o fuori terra, anche multipiano. Qualora occorra realizzare parcheggi pertinenziali di uso comune accorpatisi per una capienza di oltre 100 posti auto, si prescrive che vengano realizzati in soluzione pluripiano al fine di ridurre l'estensione della superficie impermeabilizzata.
15. I parcheggi negli interventi soggetti a PUA o a IEU convenzionato, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni

interrate sottostanti, devono rispettare i seguenti standard:

- gli spazi di sosta dovranno essere separati, a mezzo di apposite cordonature, dalla viabilità, con la quale comunicheranno tramite specifici accessi; potranno essere realizzati in continuità con la sede stradale solo nelle strade di distribuzione interna secondo le disposizioni del Regolamento viario del PGU;
  - quota parte della superficie totale del parcheggio deve essere destinata a verde d'arredo in misura di 15 mq/100 mq nella quale devono essere impiantati, ove le distanze da confini e da edifici lo consentano, almeno 2 alberi, aventi ciascuno una superficie permeabile di insediamento non inferiore a mq 3;
  - deve essere garantita la continuità dei marciapiedi al contorno o se non preesistono devono essere realizzate adeguate connessioni con i percorsi di mobilità pedonale. Deve inoltre essere garantito almeno 2 posti auto per disabili ogni 50 posti auto. Deve comunque essere sempre garantito almeno 1 posto auto per disabile.
16. Dovranno essere rispettate le disposizioni relative alla previsione di posti auto per disabili e alla eliminazione delle barriere architettoniche.
17. I parcheggi pubblici possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano; in tal caso il rispetto dello standard 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 standard.
18. I parcheggi pertinenziali di uso riservato (Pr) devono essere costituiti per quota parte, secondo le disposizioni del RUE, da spazi coperti, realizzati in forma di autorimesse chiuse entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, la formazione di un tappeto erboso con cespugli, ovvero dovrà essere attrezzata per congrui usi connessi alla funzione dell'edificio (parcheggio, piazzale, ecc.).
19. Le autorimesse per parcheggi Pr possono anche costituire un edificio autonomo costituente pertinenza dell'edificio principale; è comunque esclusa la formazione di autorimesse mediante box in lamiera o comunque non convenientemente armonizzate con i caratteri dell'edificio principale e con il contesto ambientale.
20. Negli interventi edilizi trasformativi o che comunque comportino un aumento di Carico Urbanistico devono essere realizzati parcheggi pubblici e pertinenziali secondo le quantità prescritte per i diversi usi con le seguenti precisazioni:
- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio sono equiparati ai fini del reperimento dello standard agli interventi trasformativi;
  - b) negli interventi di ampliamento le quantità di parcheggi prescritte si intendono riferite alla SU aggiuntiva (o, a seconda del caso, alla SV aggiuntiva) e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti anche per l'ampliamento previsto;
  - c) negli interventi di ristrutturazione edilizia effettuati congiuntamente ad interventi di ampliamento o cambio d'uso con aumento del carico urbanistico di immobili unitari lo standard da assumere è quello degli interventi trasformativi;
  - d) qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti più unità immobiliari aventi destinazioni d'uso diverse, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso;
  - e) negli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti aumento del carico urbanistico la superficie di parcheggio è parametrata sulla superficie di effettivo intervento, detratta la eventuale preesistente superficie a parcheggio, che sia stata realizzata in funzione dell'immobile, ovvero quella teorica corrispondente alla monetizzazione già effettuata in relazione a precedenti interventi edilizi.

#### **ART. 14.11 - Manufatti temporanei stagionali**

1. È soggetta al regime dell'Autorizzazione l'installazione, su suolo pubblico o privato, di strutture temporanee completamente e facilmente amovibili, a servizio di pubblici esercizi, attività commerciali, artigianali, agricole, turistiche e produttive o di servizio in genere. Tali manufatti non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi; la loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate alle disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile, dal Regolamento di Igiene e dal Codice della Strada; non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale. Devono essere realizzate con materiali di facile smontaggio; anche la pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere e tipo alle pavimentazioni esistenti. In presenza di più attività deve essere prevista una soluzione unitaria.
- 1 bis) Le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti, temporanee e stagionali e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a sei mesi compresi i tempi di allestimento e smontaggio delle strutture, sono attuati liberamente, senza titolo abilitativo edilizio, così come così come disciplinato all'art. 7 della L.R. 15/2013 come modificata dall'art. 8 della L.R. n. 12/2017 e s.m.i.).
2. In relazione all'applicazione delle presenti disposizioni, si intendono temporanee le installazioni di uso occasionale o al massimo stagionale (estivo o invernale). Le autorizzazioni relative potranno avere durata non superiore a 330 giorni in un anno solare. Il presente articolo non riguarda le installazioni temporanee di cantiere.
3. Entro il termine di validità dell'autorizzazione, sarà cura ed onere del soggetto autorizzato di rimuovere i manufatti e ripristinare lo stato dei luoghi. L'autorizzazione è rinnovabile solo dopo un congruo periodo dallo smontaggio.
4. Nel caso di occupazioni di suolo pubblico si applicano tutte le disposizioni del "Regolamento per il rilascio delle concessioni e per l'applicazione del Canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".



5. Autorizzazioni per durate superiori di cui al comma 2 possono essere previste nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di cui L.R. n.14/1999 e ss. mm. ii..
6. Per uniformare le caratteristiche dimensionali, morfologiche ed estetiche e i materiali da utilizzare, il Comune si riserva di approvare un apposito "Regolamento delle distese e dei dehors".
7. E' analogamente soggetto ad autorizzazione amministrativa il montaggio di ricoveri provvisori amovibili per animali, a servizio di attività di pascolo (allevamento brado); tali manufatti dovranno avere un'altezza interna non superiore a m 1,80.

#### **ART. 14.12 - Strutture provvisorie di pubblici esercizi e attività ricettive su spazi pubblici**

1. Le strutture a carattere provvisorio disposte su spazi pubblici a servizio di attività di esercizio pubblico e attività ricettive saranno regolamentate dal Comune nell'ambito del Regolamento dell'arredo urbano ovvero con specifiche deliberazioni di Consiglio Comunale con le quali saranno determinate le caratteristiche, i criteri di decoro, omogeneità, funzionalità da osservare nei diversi ambiti del territorio urbano, valutando anche le particolari situazioni che possono presentarsi e senza detrimento della funzionalità e accessibilità degli spazi pedonali, disponendo in ogni caso che le strutture in oggetto interessino il solo spazio antistante le vetrine di pertinenza del singolo esercizio pubblico.

#### **ART. 14.13 - Numeri civici**

1. Gli accessi agli edifici aventi le caratteristiche indicate in specifico atto comunale devono essere provvisti di appositi numeri da indicarsi su targhe di materiale resistente idoneamente posizionati, preferibilmente in alto a destra di ciascuna porta o, in caso di cancello, sul pilastro destro.
2. A costruzione ultimata e prima che il fabbricato sia occupato, il proprietario, contestualmente alla presentazione della domanda certificato di conformità edilizia e agibilità, deve presentare all'Ufficio Tecnico apposita domanda per ottenere l'indicazione della numerazione. Ottenuta l'indicazione del numero civico, il proprietario deve provvedere, a proprie spese, all'acquisto e alla esposizione dello stesso. L'indicatore applicato sul fabbricato dovrà essere mantenuto visibile; lo stesso dicasi, ove del caso, per eventuali targhe toponomastiche e per eventuali targhe illustrative della storia e della progettazione dell'edificio.
3. L'assegnazione della numerazione civica dei fabbricati residenziali e non, interni a piani urbanistici attuativi e PUA vigenti, è subordinato al collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione generale.

### **Capo III Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente**

#### **ART. 15.1 - Organizzazione del verde privato**

1. Il verde privato è disciplinato, oltre che dall'Ordinanza sindacale n.12/2012 sulla qualità urbana, da apposito Regolamento del verde che definisce tra l'altro:
  - a) i contenuti e la forma del progetto relativo alla componente verde da includere nei PUA e nella documentazione del progetto edilizio;
  - b) le essenze vegetali ammesse, favorite o escluse nelle diverse tipologie di intervento, in funzione degli obiettivi perseguiti;
  - c) le tipologie di elementi arborei o arbustivi, anche non vincolati, per le quali sono previste forme di tutela e di preventiva autorizzazione degli interventi;
  - d) le sanzioni per l'inosservanza delle disposizioni.
2. Nel caso di lotti all'intersezione tra due o più strade di uso pubblico o comunque in casi di pericolosità per la circolazione stradale valutati dall'Ufficio Tecnico Comunale, il medesimo potrà imporre misure cautelative specifiche nella realizzazione del verde (piantumazione di speci vegetali con un ridotto sviluppo in altezza, mantenimento dei coni di visuale, ecc.)

#### **ART. 15.2 - Disposizioni inerenti la tutela delle alberature**

1. Filari alberati esistenti, alberi isolati  
Vengono considerate oggetto di tutela tutte le alberate che insistono sulle strade carrabili, nonché tutti i filari dotati di rilievo paesaggistico, ambientale e storico-culturale.  
E' vietato abbattere o danneggiare tutti gli alberi compresi nel filare tutelato; è fatto divieto di realizzare pavimentazioni impermeabili ad una distanza inferiore ai due metri da ciascuna pianta; è vietato effettuare scavi che possano

arrecare danno a radici di diametro superiore ai 5 cm. In caso di mancata ottemperanza ad una delle presenti prescrizioni è fatto obbligo al proprietario di sostituire l'albero o gli alberi in questione con un'esemplare della stessa specie, allevato in zolla o vaso, con la circonferenza del fusto, misurata a un metro da terra, non inferiore ai 30 cm. (l'esemplare in questione, allevato in vaso o zollato opportunamente, dovrà essere approvato dai tecnici comunali).

Deroghe (escluso l'obbligo di sostituzione) possono essere concesse in casi eccezionali solo dietro presentazione di una dettagliata relazione tecnico-agronomica che escluda rischi di danni agli alberi interessati, e comunque previo acquisizione del parere preventivo del Corpo Forestale. L'abbattimento di piante con diametro maggiore a 15 cm, nell'ambito delle pertinenze private, è consentito previa autorizzazione (per motivi di sicurezza, sistemazione delle aree cortilive, motivi igienico-sanitari). In ogni caso dovrà essere prevista la sostituzione, ove consentito, con nuova piantumazione autoctona. Per eventuali interventi di potatura e cura delle alberature si rimanda al Regolamento Comunale del Verde.

2. Gruppi arborei a valenza paesaggistica

Si tratta di raggruppamenti vegetazionali a prevalenza arborea, situati nei pressi di edifici rurali, ville o abitazioni o nei pressi di corsi d'acqua, o in qualunque ambito del territorio rurale. Per le dimensioni ridotte non rientrano tra le aree boscate, ma presentano comunque elevato valore naturalistico e/o paesaggistico.

Sono vietati l'estirpazione, il taglio raso o il danneggiamento della vegetazione; è vietato realizzare pavimentazioni impermeabili all'interno dell'area o ad una distanza inferiore a m.10,00 dal limite esterno del gruppo arboreo; è vietato effettuare scavi che possano arrecare danno a radici di diametro superiore ai 5 cm. In caso di mancata ottemperanza alle norme in questione la vegetazione danneggiata od eliminata andrà ripristinata, con l'uso di piante della stessa specie, di altezza non inferiore ai 120 cm. per gli arbusti e con la circonferenza del fusto, misurata a un metro da terra, non inferiore ai 30 cm. per gli alberi (gli esemplari in questione, allevati in vaso o zollati opportunamente, dovranno essere approvati dai tecnici comunali).

**ART. 15.3 - Elementi di arredo o di servizio nelle aree a verde privato**

1. Possono essere realizzati pergolati o 'gazebo', esclusivamente costituiti da struttura leggera, in legno o metallo, assemblata in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti); tali manufatti devono rispettare le seguenti caratteristiche:
  - h max esterna = m 3,00;
  - la struttura dovrà avere forma regolare (quadrato, cerchio, esagono o similare);
  - la struttura non può essere tamponata; può essere invece ombreggiata con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti, quali arella, piante rampicanti, teli non plastificati, grigliati, e simili.
2. Possono essere realizzate casette amovibili per ricovero attrezzi da giardino o per il gioco dei bambini in legno, di forma regolare con copertura a una o due falde, ovvero serre in metallo e vetro, in numero massimo di un manufatto per ogni unità edilizia dotata di giardino privato, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
  - altezza al colmo = m 2,50;
  - superficie in pianta (sedime) massima = mq 6;
  - struttura amovibile.
3. Possono essere realizzate tettoie esclusivamente costituite da struttura leggera, in legno o metallo, assemblata in modo da costituire un elemento rimovibile previo smontaggio e non per demolizione (sono vietati materiali deteriorati o comunque di recupero fatiscenti). Tali manufatti devono rispettare le seguenti caratteristiche:
  - h max media = m 2,50;
  - superficie in pianta (sedime) massima = mq 10.
4. Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi, dentro e fuori i centri abitati, dovrà comunque rispettare le distanze previste dal Codice Civile e dal Codice della Strada per i muri di cinta, in relazione alle diverse classificazioni delle strade stesse.
5. Il posizionamento di manufatti di cui ai precedenti commi 1, 2 e 3:
  - in aree interessate da vincolo paesaggistico, come individuate nella tav. 2a del PSC, è soggetto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi della Parte III del D.Lgs n.42/2004 come modificato dal D.Lgs. n. 63/2008 e s.m.i.;
  - nelle aree di pertinenza di immobili tutelati in quanto di interesse storico architettonico non è ammesso.
6. Non è soggetta a particolari limitazioni la realizzazione di barbecue in muratura purché di altezza massima di m 3,00, nonché l'installazione di giochi per bambini o la realizzazione di piccoli campi da gioco privati quali campi da bocce e simili.
7. Tettoie, pergole, gazebo e casette in legno con caratteristiche diverse da quelle fissate nei precedenti commi 1, 2 e 3 si configurano come edifici e sono soggette pertanto alle relative procedure edilizie e alle disposizioni del presente RUE riguardo agli edifici (parametri edilizi, distanze, ecc.).

**ART. 15.4 - Orti periurbani a gestione collettiva**

1. Le aree ad usi ortivi a gestione collettiva finalizzati ad un'utenza urbana possono essere gestite dall'Amministrazione

Comunale ovvero da privati organizzati in forma giuridica riconoscibile.

2. L'attuazione degli orti periurbani a gestione collettiva deve essere regolata mediante apposita Convenzione fra pubblico e privato.

#### **ART. 15.5 - Recupero dei materiali di demolizione e dei rifiuti solidi di cantiere**

1. Negli interventi di demolizione con o senza ricostruzione di volumi vuoto per pieno deve essere previsto, con le modalità e nei limiti previsti dalla normativa ambientale vigente (D.Lgs n.152/2006 e relativi decreti di attuazione) il conferimento dei materiali di demolizione non reimpiegati in cantiere e nella nuova opera edilizia o in altri cantieri a ditta specializzata nella selezione, frantumazione recupero e/o smaltimento.
2. E' vietato l'interramento in fase di cantiere aperto e in chiusura dello stesso di materiali di scarto e rifiuti non degradabili del processo di costruzione.

#### **ART. 15.6 - Fascia di ambientazione della viabilità primaria e delle aree ferroviarie**

1. All'interno degli ambiti rurali periurbani di cui al successivo art. 22.4 il RUE individua con apposita grafia le "fasce di ambientazione della viabilità primaria e delle aree ferroviarie", da interessare con interventi di mitigazione ambientale rispetto agli impatti indotti dal sistema infrastrutturale primario. Tali interventi prevedono la realizzazione di barriere naturali e la messa a dimora di piante di varie essenze autoctone, in accordo con il Progetto di rete ecologica locale di cui all'art. 15.7 successivo; si prevede inoltre percorsi di fruizione ambientale in una vasta porzione di territorio periurbano nella quale prioritariamente promuovere l'offerta dell'azienda agricola multifunzionale e la realizzazione programmata di aree per attività sportive ricreative all'aperto per utenza pubblica (art. 22.21) e di orti periurbani a gestione collettiva (art. 22.22).
2. All'interno degli ambiti rurali periurbani di cui al successivo art. 7.1 il RUE individua con apposita grafia l'"Area di salvaguardia e ambientazione del polo funzionale di Dinazzano e delle relative connessioni infrastrutturali", nella quale valgono le disposizioni di cui al titolo VII parte seconda delle presenti norme con le ulteriori prescrizioni disciplinate all'art. 16.5, comma 2 del PSC.

#### **ART. 15.7 - Obblighi di realizzazione di elementi di dotazione ecologica e di manutenzione ambientale negli interventi edilizi nel territorio rurale**

1. L'attuazione di ogni intervento autorizzato con permesso di costruire comportante aumento del carico urbanistico in zona esterna al territorio urbano è soggetta alla contestuale realizzazione di elementi di dotazione ecologica e di manutenzione ambientale. A tal fine il progetto di intervento edilizio deve contenere un apposito elaborato, come definito nella parte regolamentare del RUE, che descriva la misura, l'ubicazione, la tipologia, i tempi di realizzazione di tali elementi di dotazione ecologica come da progetto di rete ecologica comunale (REC) definita dal PSC.
2. Lo standard degli elementi di dotazione ecologica di cui al comma 1 è definito nella parte regolamentare del RUE all'art. 14.3.
3. Gli elementi di dotazione ecologica e di manutenzione ambientale di cui al comma 1 non sono richiesti alle aziende agricole operanti conversioni a biologico, come documentato in un Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRAA), nel rispetto di assetti agrari congrui con le caratteristiche fisico morfologiche dei terreni, né sono richiesti alle aziende che dimostrano l'autosufficienza energetica ottenuta da impianti FER come specificati all'art. 22.22, particolarmente da biogas e da biomassa, prodotto con risorse locali e con esclusione degli impianti fotovoltaici a terra e degli impianti eolici.
4. La REC stabilisce le caratteristiche delle opere tipo da realizzare come dotazione ecologica e di manutenzione ambientale nei diversi ambiti territoriali, definendo parametri comparativi per la determinazione delle superfici da interessare in rapporto alle diverse tipologie di dotazioni ecologiche.
5. Le superfici fondiarie interessate dagli interventi di dotazione ecologica e di manutenzione ambientale sono vincolate a tale destinazione a tempo indeterminato; il Comune può autorizzare la realizzazione di parte o tutte le dotazioni ecologiche su aree di proprietà pubblica o di altre proprietà che le rendano disponibili, assoggettandole al vincolo suddetto.

### **Capo IV infrastrutture e reti tecnologiche**

#### **ART. 16.1 - Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale**

1. Fatto salvo quanto previsto da specifiche norme del presente articolato, nelle aree per attrezzature e spazi collettivi di

carattere comunale sono consentiti tutti i tipi di intervento edilizio. Gli interventi edilizi che prevedano ampliamenti o nuove costruzioni, nel rispetto degli usi sotto indicati, dovranno tendere al contenimento delle densità edilizie e delle altezze entro i seguenti parametri e al raggiungimento di una dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali come indicata per ciascun uso dalle norme della parte regolamentare del RUE:

**TAB. 2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale**

Sigla	Tipologia	Usi	H max m.	UF mq/mq
GA	Attrezzature scolastiche	S2	12	0,6
GB	Attrezzature di interesse comune	S1, S3, S4, S6 S8	12	0,6
GB1	Attrezzature religiose	S5	12	0,6
GC	Attrezzature sportive	S7, S13, S14	12	0,6
GC	Verde pubblico	S7, S13, S14	-	0,01
GE6	Aree pedonali e piazze	-	-	-
GE3	Parcheggi pubblici	S15	-	-
GD1	Aree cimiteriali	S11	-	-

- I progetti edilizi pubblici relativi a interventi su attrezzature esistenti che non rispettino i parametri esposti in tabella e gli standard di parcheggio richiesti per i singoli usi possono essere approvati solo previa dimostrazione dell'impossibilità tecnica di osservarli ed in particolare:  
di poter contenere l'altezza dei volumi necessari all'espletamento del servizio entro valori accettabili verificandone la compatibilità paesaggistica;  
di non poter reperire ulteriori aree idonee nel caso di superamento del parametro UF;  
di poter soddisfare l'incremento della domanda di sosta che presumibilmente potrà essere generata dall'intervento edilizio in aree attrezzate esterne esistenti o previste.
- Le aree di cui al presente articolo, individuate sulla cartografia del RUE, non appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile comunale, ma gestite da Enti e soggetti privati per finalità di uso pubblico, mantengono tale finalità, non essendo comunque preordinate all'acquisizione tramite esproprio da parte del Comune.
- Si richiama inoltre quanto previsto all'art. 2.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Zonizzazione Acustica Comunale (ZAC) relativamente alle aree interessate alla realizzazione di scuole e asili nido, ospedali, case di cura e riposo, parchi pubblici urbani ed extraurbani.

#### **ART. 16.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere sovracomunale**

- Fatto salvo quanto previsto da specifiche norme del presente articolato, nelle aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere sovracomunale gli interventi edilizi non soggetti alle procedure di accordo previste dal PSC sono approvati direttamente dal Comune nel rispetto degli usi sotto indicati e dovranno tendere al raggiungimento di una dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali come indicata per ciascun uso dalle norme della parte regolamentare del RUE.
- Sugli edifici esistenti, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico.

**TAB. 3 - Attrezzature e spazi collettivi di carattere sovracomunale**

Tipologia	Usi
Casa Protetta	R2
Teatro Fabrizio De Andrè	S6
Area attrezzata del Parco del Secchia	S7, S13, S14, S15

#### **ART. 16.3 – Aree per attrezzature tecniche**

- Nelle aree per attrezzature tecniche sono consentiti gli usi sotto indicati e tutti i tipi di intervento edilizio. Gli interventi edilizi che prevedano ampliamenti o nuove costruzioni dovranno tendere al raggiungimento di una dotazione di parcheggi pertinenziali come e se indicata per ciascun uso dalle norme della parte regolamentare del RUE.

**TAB. 4 - Attrezzature tecniche di rilievo comunale**

Tipologia	Usi
Sedi per la gestione dei servizi tecnici del Comune e di altri enti pubblici	S9
Impianti per la depurazione acque reflue urbane	-
Impianti per il prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua per usi idropotabili	-
Aree di raccolta, selezione e smaltimento dei rifiuti solidi	-
Impianti per la trasformazione e distribuzione dell'energia	-
Impianti di trasmissione via etere	-

**ART. 16.4 - Prescrizioni per la efficienza idraulica: strumenti urbanistici attuativi**

- Le opere di compensazione di cui all'art. 16.5 sono obbligatorie negli interventi soggetti a piani attuativi, e consistono nella raccolta delle acque di precipitazione meteorica, per quantità almeno equivalenti al 30% della superficie impermeabilizzata, al fine di compensare la diminuzione del tempo di corrivazione delle acque pluviali ai canali di superficie e il conseguente apporto idraulico al recapito in misura superiore alla portata, per mancato assorbimento dalla superficie del suolo.  
La stazione di accumulo ed equalizzazione dovrà essere dimensionata sulla base della precipitazione intensa locale più significativa tra quelle misurate negli ultimi 25 anni, e in rapporto alla effettiva capacità del recettore. Va inoltre previsto un impianto di trattamento fisico-chimico idoneo a rendere i reflui recapitabili nel rispetto dei limiti di cui al d.lgs. 152/2006 come modificato ed integrato dal D. Lgs. n. 128/2010 e s.m.i., e successivo collegamento allo scolto.
- Per ridurre gli effetti di sottrazione di apporto idrico alla falda va realizzata una vasca di recupero di dimensioni adeguata al fabbisogno di operazioni di inaffiatura e lavaggio delle aree. Tale compensazione dovrà avvenire con la realizzazione di un circuito "virtuoso" di utilizzazione dell'acqua dei pluviali sia all'interno degli edifici, ad esempio per gli scarichi dei servizi igienici (reti duali) cfr d.lgs. 152/2006 come modificato ed integrato dal D. Lgs. n. 128/2010 e s.m.i., sia all'esterno per gli usi di lavaggio mezzi, irrigazione verde (vasca di accumulo e cisterne di utilità). La riutilizzazione dell'acqua di precipitazione, necessaria per compensare ampie superfici a parcheggio, può prevedere anche la raccolta delle acque di dilavamento dei piazzali stessi, ma solamente dopo aver separato le acque dei primi minuti di pioggia. La riutilizzazione dell'acqua di precipitazione per gli usi interni agli edifici, o irrigui (verde privato), presuppone i seguenti inderogabili obblighi:
  - che le acque raccolte siano esclusivamente provenienti dai tetti, e non da superfici carrabili o anche solo aperte al pubblico e calpestabili;
  - che le destinazioni delle acque di riciclo siano inibite per ogni forma di uso per cui sia richiesta acqua potabile;
  - che solo se indispensabili per il raggiungimento della quota del 30% di superficie impermeabile da "laminare", vengano utilizzate acque provenienti dal dilavamento di parcheggi o piazzali pedonali, dopo l'avvenuta separazione dei primi 5 minuti di pioggia in appositi impianti.
- La fattibilità tecnica delle opere di compensazione (vasche di laminazione interrato con o senza cisterne di utilità, cisterne di riciclo nel sottotetto, laghetti, ecc.), deve essere valutata nella relazione geologico- tecnica, che accompagna obbligatoriamente (D.M. 11/03/88 e D.M. 14/01/2008 e s.m.i.) lo strumento urbanistico attuativo. Il progetto delle opere di compensazione deve far parte integrante della progettazione di massima (fase del PUA).
- Per motivi di sicurezza degli edifici e tutela delle acque sotterranee, è comunque vietata la compensazione con immissione nella falda freatica nelle aree urbanizzate e densamente insediate.

**ART. 16.5 - Prescrizioni per la efficienza idraulica: interventi diretti per la funzione agricola**

- Tutti gli interventi che comportino la realizzazione di costruzioni per le quali il rapporto di copertura sia superiore a 0,10 mq di superficie coperta per 1 mq di superficie fondiaria ed in ogni caso in cui la somma delle superfici coperte e impermeabilizzate superi i 5.000 mq., devono compensare la diminuzione del tempo di corrivazione delle acque pluviali ai canali di superficie e l'incremento di apporto idraulico per mancato assorbimento dalla superficie del suolo, mediante raccolta in apposita vasca di laminazione delle acque di precipitazione meteorica, per quantità equivalenti almeno al 30% della superficie, e comunque adeguate al fabbisogno di operazioni di inaffiatura e lavaggio dell'area. Il volume idrico da laminare nella stazione di accumulo ed equalizzazione (volume d'invaso della/e vasca/e di laminazione) dovrà essere calcolato sulla base della precipitazione intensa locale più significativa tra quelle misurate negli ultimi 25 anni e della effettiva capacità del recettore.
- Negli interventi in zone industriali e in tutti i casi in cui è prevista un'intensa movimentazione di veicoli a servizio

dell'attività produttiva, va inoltre previsto un impianto di trattamento fisico-chimico idoneo a rendere i reflui recapitabili nel rispetto dei limiti di cui al d.lgs. 152/2006 come modificato ed integrato dal D. Lgs. n. 128/2010 e s.m.i. .

3. La realizzazione dell'impianto di compensazione, le cui acque potranno essere utilizzate per i normali usi di manutenzione degli esterni (irrigazione orti e giardini, lavaggi di attrezzi, autovetture, ecc.), può quindi essere effettuata secondo due diverse modalità, secondo i casi:
  - a) realizzazione di una vasca di accumulo, con o senza cisterna a tenuta (cisterna di utilità), dotata di sovrappieno da inserire lungo la rete di raccolta delle acque bianche, in tutti i casi in cui non sia presente un acquifero dotato di caratteristiche tali da poter ricevere afflussi idrici concentrati. La vasca dovrà avere la possibilità di svuotarsi autonomamente in tempi prolungati (almeno 1 giorno).
  - b) realizzazione di un pozzo freatico dotato di caratteristiche geometriche (larghezza, profondità, finestratura, ecc.) tali da poter assorbire le quantità d'acqua di progetto. L'eventuale presenza di un pozzo freatico esistente (profondità non superiore ai m.12,00 dal p.c.), di cui sono dotate quasi tutte le case coloniche del comune, può consentire di immettere direttamente le acque dei pluviali.
4. In particolari situazioni, l'Ufficio Tecnico Comunale valuterà l'opportunità di attuare la compensazione con dispersione in falda (caso b) in relazione alla vicinanza dell'area di progetto ad insediamenti e a infrastrutture esistenti: l'azione di ricarica della falda comporta l'innalzamento del livello statico locale per una distanza variabile, attorno al punto di immissione, in funzione dei parametri idrogeologici (trasmissività, permeabilità,...), ciò può produrre danni per esempio a terrapieni, vani interrati non impermeabilizzati, ecc
5. La compensazione con vasca a tenuta (caso a) è invece sempre possibile, e può essere praticata ovunque.

#### **ART. 16.6 - Spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti**

1. Nei Piani urbanistici attuativi devono essere previsti idonei spazi da attrezzare per la raccolta dei rifiuti solidi urbani aventi i seguenti requisiti:
  - devono essere dimensionati per accogliere i diversi contenitori in relazione alle varie tipologie di rifiuti;
  - devono essere realizzate su superfici opportunamente impermeabilizzate;
  - devono essere direttamente accessibili dalla viabilità pubblica, distaccandosi da questa in modo da consentire la sosta dell'automezzo di raccolta fuori della sede stradale senza pregiudizio per la circolazione pedonale;
  - devono presentare condizioni di decoro e di protezione, ad esempio con recinzioni in legno, siepi sempreverdi, ecc., rispetto ad aree frequentazione pedonale;
  - devono essere chiaramente separati da spazi attrezzati per il gioco bimbi.
2. La ubicazione, il numero e il dimensionamento di tali spazi devono essere concordati con gli uffici competenti.
3. Nelle parti del territorio comunale ove è organizzato il sistema di raccolta "porta a porta" gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di recupero edilizio o di rifacimento delle recinzioni o dei passi carrai dovranno prevedere la realizzazione di un locale di deposito con accesso diretto dalla via pubblica da adibire allo scopo; dimensioni e caratteristiche saranno concordate con gli uffici comunali competenti.

#### **ART. 16.7 Distribuzione dell'energia elettrica**

1. Per le disposizioni relative alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e le relative fasce di rispetto valgono le norme dettate dall'articolo 3.5 delle Norme di Attuazione del PSC.

#### **ART. 16.8 Distribuzione del gas**

1. Per le disposizioni relative alla rete di distribuzione del gas e le relative fasce di rispetto valgono le norme dettate dall'articolo 3.6 delle Norme di Attuazione del PSC.

#### **ART. 16.9 Ricarica dei veicoli elettrici**

1. Per le disposizioni che regolano la ricarica dei veicoli elettrici e le speciali colonnine dedicate all'uso si veda l'art. 7.14 commi 4 e 5 delle presenti norme di RUE.

#### **ART. 16.10 Produzione di energie da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento**

1. Per le disposizioni relative alla produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento si veda l'art. 7.14 comma 1bis delle presenti norme di RUE.



**ART. 16.11 - Rete e impianti per le telecomunicazioni**

1. Il sistema delle telecomunicazioni si compone degli impianti per la telefonia mobile o stazioni radio base o Srb (impianti per la telefonia Gsm, Dcs e Umts, sistemi punto-multi punto, televisione digitale palmare o Dvb-H, sistemi Wi-Max, ecc.), degli impianti di diffusione radiotelevisiva per i sistemi analogici, radio digitale o Dab e per la televisione digitale terrestre o Dvb-T, dei ponti radio di collegamento per telefonia fissa e mobile e impianti radiotelevisivi, delle reti per la telefonia fissa e delle reti a fibre ottiche.
2. Al fine di limitare le emissioni del campo elettromagnetico e di garantire la massima integrazione tra il tessuto urbano e le infrastrutture di comunicazione mobile, devono osservarsi le seguenti norme:

**i) Impianti di telefonia mobile e servizi assimilati.**

La localizzazione di impianti fissi per la telefonia mobile è condizionata al rispetto delle norme di cui al Capo III della L.R. n.30/2000 e s.m.i. e della relativa “Direttiva per l’applicazione” di cui alla D.G.R. n.1138/2008 come modificata dalla D.G.R. n. 978/2010 e s.m.i..

La localizzazione degli impianti in via preferenziale deve escludere le aree interessate da abitazioni. Ove questo non sia possibile, in aree che contemplino la presenza di abitazioni la localizzazione deve avvenire preferibilmente:

- su edifici, purché questi siano di altezza superiore a quella degli edifici circostanti in un raggio di 50 m;
- su strutture di illuminazione preesistenti, se di altezza superiore a quella degli edifici circostanti in un raggio di 50 m;
- in siti morfologicamente rilevati rispetto al contesto circostante.

La progettazione degli impianti di telefonia mobile deve comunque salvaguardare le strutture abitabili, ivi inclusi i sottotetti, ai fini della loro potenziale abitabilità.

La collocazione di impianti di potenza ridotta, quali a esempio le microcelle, deve avvenire preferibilmente in corrispondenza degli impianti della pubblica illuminazione o di altri supporti, quali cabine telefoniche, insegne pubblicitarie, impianti a muro.

Ai fini della minimizzazione dell’impatto paesaggistico, devono adottarsi i seguenti accorgimenti:

- riduzione della volumetria dell’impianto radiante, mediante avvicinamento dei pannelli all’asse del palo o della palina portante;
- aumento della compostezza;
- riduzione del numero di pannelli radianti, in modo che per ogni settore di irradiazione ogni gestore disponga di un solo pannello radiante;
- azzeramento del tilt meccanico, a favore del solo tilt elettrico;
- scelta dei colori della pannellatura e della palina in integrazione con la facciata dell’edificio o di alcune sue parti (se su edificio), oppure in integrazione con il colore della struttura di illuminazione preesistente (se su palo);
- eliminazione dei pannelli radianti non utilizzati;
- uso minimo di tiranti;
- in caso di cositing (nuovo impianto in aggiunta a uno esistente), integrazione tra le strutture afferenti ai diversi gestori, uniformando dimensione delle strutture radianti e altezza delle paline rispetto al piano campagna;
- in caso di riconfigurazioni di impianti esistenti in cositing, riordino dell’impianto secondo gli accorgimenti di cui sopra.

In casi di particolare rilievo, e comunque previo parere degli organi competenti, sono consentiti altri interventi volti a governare il rapporto sito/edificio/impianto.

**j) Aree e impianti per l’emittenza radiotelevisiva.**

I siti di emittenza radiotelevisiva sono individuati dal Piano di localizzazione delle emittenti radiotelevisive (Plert) e s.m.i. e secondo la disciplina generale di cui all’art. 8.31 del PSC.

È possibile l’attivazione di procedura espropriativa di tali perimetri e delle aree di accesso, ai sensi dell’art. 5 della L.R. n.30/2000 e s.m.i., e la concessione in diritto di superficie ai soggetti gestori, nel rispetto delle pari opportunità tra i soggetti esercenti.

Gli impianti di emittenza radiotelevisiva nonché le riconfigurazioni dei medesimi sono soggetti a procedura di autorizzazione unica di cui al D.P.R. 07/10/2010 n. 160, tenendo conto di questi ulteriori criteri:

- incentivazione alla costituzione di strutture consortili private per l’attivazione, gestione e manutenzione degli impianti;
- realizzazione di strutture funzionali a supportare nuove tecnologie;
- razionalizzazione dei singoli siti di emittenza posti nelle immediate vicinanze;
- rispetto di pari opportunità tra i soggetti esercenti;
- soddisfacimento delle esigenze di comunicazione mobile del territorio cittadino, anche in riferimento a “reti di comunicazione elettronica a uso privato” (D.Lgs. n.259/2003, titolo III come modificato dal D.Lgs. 28/05/2012 n. 70 e s.m.i.);
- monitoraggio ambientale di tali siti nel tempo.

**ART. 16.12 - Aree riservate ad esigenze di protezione civile**

1. Il RUE individua sulle tavole 1 con apposita simbologia le aree riservate ai sensi dell'art. A24 dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000 e s.m.i. ad ospitare insediamenti di emergenza secondo quanto previsto dal Piano Comunale di Protezione Civile. Qualora l'Amministrazione Comunale intenda apportare modifiche d'uso ovvero realizzare attrezzature o impianti che rendano non utilizzabili le aree agli scopi indicati, tali determinazioni devono essere accompagnate da contestuale individuazione di aree alternative, mediante variante al suddetto Piano di Protezione Civile approvato con D.G.C n.67 del 12/07/2012.

**ART. 16.13 - Disciplina degli interventi edilizi all'interno delle aree occupate dalle attrezzature e infrastrutture ferroviarie**

1. Le pertinenze della linea ferroviaria sono aree destinate alla linea ferroviaria esistente, al suo potenziamento e alle infrastrutture connesse. Vi si interviene secondo le leggi e le norme di settore.
2. Nelle aree interessate dalle pertinenze della linea ferroviaria e dalla presenza della stazione e delle fermate ferroviarie sono ammessi tutti gli interventi funzionali ai servizi legati alla mobilità ferroviaria (gli usi ammessi sono definiti all'art. 3.47 della parte prima del RUE) e gli interventi manutentori relativi ad altri usi eventualmente esistenti.

**ART. 16.14 - Polo funzionale dello scalo merci Dinazzano**

1. In assenza dell'Accordo territoriale di cui all'art. 2.5 del PSC ed entro i termini stabiliti dagli atti amministrativi e convenzionali in vigore sono consentiti gli interventi nei medesimi previsti. Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia convenzionata purché coerenti con gli obiettivi del Polo funzionale di cui all'art. 13 del PTCP.

**ART. 16.15 - Impianti esistenti per la distribuzione di carburanti**

1. Il RUE individua gli impianti esistenti per la distribuzione di carburanti. Gli interventi relativi agli impianti e alle attrezzature per la distribuzione del carburante sono regolati, dalle "Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti per autotrazione" approvate con D.C.R. n. 355 del 08/05/2002 come modificata dalla D.A.L. n. 208/2009.
2. Si osservano inoltre le disposizioni relative all'uso C8 che sono definite all'art. 3.16 della parte prima del RUE .
3. Gli impianti di distribuzione preesistenti considerati compatibili dal punto di vista urbanistico e igienico- sanitario sono individuati nella cartografia del RUE e per essi possono attuarsi tutti i tipi di intervento edilizio nel rispetto delle norme di cui al comma seguente, a prescindere dalle norme della zona in cui ricadono. Per quelli non individuati sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione.
4. Parametri edilizi
  - UF max = 0,1 mq/mq (con esclusione delle pensiline);
  - H max = 5 m ad eccezione delle pensiline;
  - distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
  - nel territorio rurale pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di 20 m;
  - nel territorio urbano: 10 m, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m;
  - distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: 3 m;
  - distanza minima di edifici e impianti dai confini di proprietà: 5 m.

**ART. 16.16 - Viabilità**

1. Il RUE individua le **strade esistenti**.
2. Gli interventi sulle strade pubbliche esistenti entro il territorio urbano sono disciplinati, in rapporto anche alla loro classificazione, dal Piano generale del traffico urbano (PGTU) e dal relativo Regolamento viario.
3. Le prestazioni delle infrastrutture stradali all'interno del territorio urbano sono stabilite nel Regolamento Viario del PGTU. I criteri per assicurare prestazioni e standard di qualità urbana ed ecologico ambientale alle infrastrutture stradali all'interno degli ambiti soggetti a PUA possono essere più precisamente stabiliti dal POC in coerenza con quanto disposto all'art. 14.4 della parte seconda del RUE "Norme regolamentari edilizie".
4. Il RUE recepisce dal PSC i tracciati di progetto della nuova viabilità extraurbana ed individua in relazione ad essi i corridoi di salvaguardia per la realizzazione di nuovi tracciati infrastrutturali, all'interno dei quali, sino al recepimento negli strumenti di pianificazione comunale del progetto esecutivo delle opere, con la conseguente assegnazione delle fasce di rispetto, sono consentiti fuori del perimetro del territorio urbanizzato solo gli interventi sui fabbricati esistenti che non comportino mutamento d'uso e le opere di infrastrutturazione che non compromettano la realizzazione della nuova viabilità. Eventuali ampliamenti, ove consentiti dalle specifiche norme di ambito, non possono essere effettuati



sul fronte antistante il tracciato della nuova viabilità.

#### **ART. 16.17 - Rete pedonale e ciclabile**

1. Il RUE individua, coerentemente al Piano generale del traffico urbano (PGTU), la maglia dei percorsi pedonali e ciclabili in sede propria esistenti nel territorio comunale con diritto di pubblico passaggio ed attrezzati allo scopo.
2. Le prestazioni delle infrastrutture per la mobilità pedonale e ciclabile nel territorio urbano sono stabilite nel Regolamento Viario del PGTU e per il territorio extraurbano all'art. 14.9 della parte seconda del RUE "Norme regolamentari edilizie".

### **Capo V Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico**

#### **ART. 17.1 - Disposizioni inerenti gli spazi di discontinuità del sistema insediativo**

1. Negli spazi di discontinuità del sistema insediativo ricadenti nel territorio rurale vanno evitate:
  - le nuove edificazioni non funzionali ad aziende agricole preesistenti alla data di adozione del RUE;
  - le opere che, nel caso di strade di rilevanza primaria, possano disturbare il rapporto visivo fra chi percorre l'arteria e il paesaggio agricolo e/o collinare, ivi compresi i distributori di carburanti, la cartellonistica pubblicitaria, i traiezioni, le siepi di recinzione di aree private di altezza superiore a 1,50 m. e opere simili che inibiscano la visibilità;
  - 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.
2. In detti spazi di discontinuità del sistema insediativo l'autorizzazione degli interventi edilizi attinenti le aziende agricole è subordinata all'impegno alla realizzazione di impianti vegetali ed opere tendenti all'integrazione nel paesaggio agrario di elementi coerenti con il Progetto di rete ecologica locale ed atti contemporaneamente a favorire la percezione di un paesaggio agrario ordinato.

#### **ART. 17.2 - Disposizioni inerenti i margini urbani da assoggettare a mitigazione paesaggistica**

1. Nei margini urbani da assoggettare a mitigazione paesaggistica come individuati nella cartografia del RUE gli interventi pubblici e privati sono finalizzati a riequilibrare il rapporto percettivo tra sistema insediato e territorio rurale e sono soggetti alle disposizioni seguenti.
2. Le piantumazioni di verde arboreo con essenze autoctone operate secondo progetti concordati con l'Amministrazione sono computate ad esaudimento degli obblighi di realizzazione di elementi di dotazione ecologica e di manutenzione ambientale previsti al successivo art. 22.3; se effettuate nell'ambito di un Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRAA) costituiscono elemento favorevole di valutazione della sostenibilità ambientale.
3. Gli insediamenti esistenti in territorio urbano risultanti incongrui sotto il profilo formale e tipologico devono essere assoggettati, in caso di intervento, a riqualificazione formale e/o mitigazione dell'impatto percettivo.
4. Le eventuali opere infrastrutturali devono rispondere a criteri di corretto inserimento paesistico.

#### **ART. 17.3 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni**

1. Tutti gli edifici e tutte le aree libere devono essere mantenuti, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, a cura del proprietario dell'immobile. Quando tali requisiti vengano a mancare e il proprietario, non provveda, il Sindaco può con apposita ordinanza disporre l'esecuzione delle opere necessarie, entro un congruo termine. L'inutile decorso di tale termine comporta l'applicazione delle sanzioni di legge e la possibile esecuzione d'ufficio, a spese dell'interessato.
2. Allo scopo di assicurare la conservazione del patrimonio architettonico, il Sindaco può intimare ai proprietari la realizzazione di interventi di recupero di edifici interessati da fenomeni di degrado.
3. Parimenti il Sindaco può intimare ai proprietari, per ragioni di salvaguardia del decoro, di attuare interventi:
  - a) di recupero delle facciate di edifici, dei muri di cinta o delle recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione;
  - b) di rimozione di strutture precarie che contrastano con le caratteristiche storico-architettoniche dei luoghi
  - c) di rimuovere o portare ad altezza di sicurezza tende, tendoni, insegne, ecc.
4. I proprietari degli immobili di cui ai commi 2 e 3 provvedono a presentare la S.C.I.A., ove richiesto, e a realizzare i lavori entro il termine perentorio indicato dall'ordinanza del Sindaco. In caso di mancata ottemperanza, il Sindaco ha facoltà di realizzare direttamente gli interventi necessari.

5. Gli oneri necessari per la progettazione e realizzazione degli interventi previsti dal comma precedente sono a carico del proprietario dell'immobile e il Comune provvede al loro recupero. Per opere di particolare interesse pubblico l'onere delle spese può essere sostenuto in tutto o in parte dal Comune, ferma restando la possibilità di accedere ai contributi previsti dalla L.R. n.16/2002 come integrato dalla L.R. 25 novembre 2002 n. 31, secondo quanto disposto dal programma regionale di cui all'art. 3 della medesima legge.
6. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede su ordinanza del Sindaco mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo richiesto per la tipologia dell'intervento. In caso di inottemperanza il Comune può provvedere d'ufficio a spese degli interessati, senza pregiudizio per l'azione penale.

#### **ART. 17.4 - Aree condominiali**

1. Negli interventi di nuova costruzione di edifici o complessi edilizi aventi 8 o più alloggi dovranno essere previsti:
  - locali al coperto per le sale di riunione e attività condominiali, per il gioco dei bambini e dei ragazzi e funzioni assimilabili, nella misura di mq 3 per alloggio;
  - la destinazione ad uso condominiale, in prevalenza a verde, di una quota non inferiore al 30% della superficie fondiaria scoperta dell'area di intervento, esclusa la quota destinata agli accessi e alla sosta veicolare, salvo quanto diversamente disposto dal POC per gli ambiti da esso disciplinati.

#### **ART. 17.5 - Conservazione degli elementi di pregio**

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, edicole sacre, maestà, antichi numeri civici, fittoni, ecc.
2. Gli elementi architettonici di pregio che si rinverranno durante gli interventi edilizi, devono essere salvaguardati e messi in evidenza. Tutti gli elementi di pregio non possono essere deturpati dal passaggio di elementi quali: tubi di gronda, tubi del gas o dell'acqua, cavi elettrici o telefonici.

#### **ART. 17.6 - Tabelle stradali**

1. Il Comune può collocare sui fronti degli edifici tabelle con la denominazione dell'area di circolazione; i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non occultarle alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso venissero distrutte, danneggiate o rimosse per cause loro imputabili.
2. L'esposizione, in vista al pubblico, di tabelle che indicano l'area di circolazione è soggetta alla procedura prevista dall'art. 41 del D.P.R. 30/05/1989 n. 223 – Regolamento anagrafico e s.m.i.. La presente disposizione si applica anche se le stesse sono esposte su proprietà privata.

#### **ART. 17.7 - Allineamenti**

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e degli edifici da ricostruire dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Il responsabile dell'Ufficio tecnico competente potrà consentire o imporre, sentita la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, ove ne sia previsto il parere, allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti conformi o diversi da quelli esistenti, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere, nel rispetto comunque delle disposizioni relative alle distanze minime dalle strade e dai confini di cui ai punti "B" dell'allegato III alla D.G.R. 922 del 28/06/2017.

#### **ART. 17.8 - Colore delle facciate**

1. Per il colore da usarsi negli intonaci dei prospetti delle costruzioni, previa campionatura in loco, se richiesta dagli uffici competenti, è necessaria la preventiva approvazione da parte del Comune.

#### **ART. 17.9 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, erogatori automatici di prodotti o servizi**

##### **1. Insegne e mezzi pubblicitari**

1. Si rinvia al vigente Regolamento per la disciplina della pubblicità. Per gli interventi nei nuclei storici si rinvia inoltre a disposizioni specifiche nell'art. 6.1.

##### **2. Tende e frangisole**

Le tende esterne in aggetto destinate a proteggere dal sole devono essere applicate in armonia con il fabbricato ed il suo intorno e poste in opera a regola d'arte. In una stessa unità edilizia le tende esterne devono, in tutte le aperture protette, armonizzarsi per forma, impostazione, colore e materiali. Le tende esterne a protezione di negozi e botteghe con aperture ad arco devono essere in armonia e tali da non alterare le linee architettoniche

L'installazione o modifica di tende e frangisole è soggetta ad autorizzazione amministrativa nel caso in cui aggettino su suolo pubblico.

Le tende protese su spazio pubblico devono avere l'orlo inferiore ad una altezza superiore o uguale a m 2,50 dal suolo e la loro massima sporgenza deve rimanere entro il filo esterno del bordo del marciapiede. In assenza di marciapiede l'orlo inferiore della tenda dovrà essere ad una altezza superiore o uguale a m 5,10 dal suolo.

Le tende su spazio pedonale non hanno limiti di aggetto, salvo permettere il transito dei veicoli ammessi alla saltuaria circolazione.

L'installazione di tende esterne, anche su suolo privato, è subordinata inoltre alle condizioni che esse siano collocate in modo da non nascondere targhe stradali per la denominazione delle vie, i cartelli indicatori di viabilità, i semafori, i numeri civici, e non disturbino la circolazione.

Nessuna tenda, o parte di tenda, aggettante sul suolo pubblico può essere assicurata al suolo con fili, funi, pali; ecc.

### **3. Erogatori automatici di prodotti o servizi**

Per l'installazione di erogatori automatici di prodotti o servizi, quali cabine fotografiche, telefoni pubblici, erogatori di biglietti, sigarette e altri prodotti, sportelli "bancomat", e simili, sul suolo pubblico o anche applicati ad edifici privati ma in posizione fruibile da suolo pubblico o di uso pubblico (es. porticati di uso pubblico), è necessaria la sola Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, nel rispetto comunque delle seguenti condizioni di installazione:

- a) non interferenza con edifici di valore storico-architettonico;
- b) non interferenza con percorsi pedonali o ciclabili;
- c) verifica delle condizioni di sicurezza.

### **ART. 17.10 - Manufatti di pubblica utilità applicati agli edifici**

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, nonché supporti per sostenere apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico e relative condutture di alimentazione. 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 visibilità dei cartelli e segnali di pubblica utilità di cui al comma precedente deve essere assicurata, anche attraverso il controllo dello sviluppo della vegetazione da parte dei relativi proprietari.
3. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato al quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori elencati in precedenza, deve darne avviso al Comune e/o all'Ente/Azienda interessata, che prescrivono le cautele del caso.
4. L'Amministrazione Comunale adotta come scelta di fondo, l'eliminazione progressiva di tutti gli impianti aerei esistenti, programmandone l'interramento, ove possibile, in occasione dei singoli interventi di adeguamento tecnologico o rinnovo. È fatto obbligo agli enti interessati di rimuovere gli impianti in disuso, come fili, cavi, tubazioni, ecc, con il ripristino della superficie muraria.

### **ART. 17.11 - Recupero dei sottotetti**

1. Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è disciplinato dalla L.R. n.11/98, così come modificata dalla L.R. n.5/2014.
2. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di pendenza delle falde e possono essere attuati anche attraverso l'incremento delle altezze di colmo e di gronda, sempre in pari misura, fino ad un massimo di 50 cm. Sono sempre concessi contenuti innalzamenti delle quote di gronda e colmo relativi ad interventi per soddisfare i requisiti di rendimento energetico, in applicazione dell'art. 11, comma 2, della L.R. n.15/2013 come modificato dall'art. 11 della L.R. 12/2017, sempre fatte salve le linee di pendenza delle falde.
3. Gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi sono classificati come ristrutturazione edilizia e comportano la corresponsione del contributo di cui al "Regolamento dei contributi di costruzione" e il concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali di cui all'art. 14.3.
4. Attraverso gli interventi di cui al presente articolo è possibile ricavare al massimo una nuova unità abitativa per ciascun edificio, fatta eccezione per gli edifici del centro storico, sui quali potranno essere attuati gli interventi di cui al presente articolo senza però incrementare il numero complessivo di unità abitative presenti.

## Capo VI Elementi costruttivi

### ART. 18.1 - Cavedi, pozzi luce, chiostrine e intercapedini

1. I cavedi, i pozzi luce e le chiostrine (definiti come spazi interni di superficie inferiore a mq 9) potranno aerare ed illuminare solo locali non destinati alla permanenza delle persone (vani scale, servizi igienici, cantine, magazzini, depositi, locali tecnici e similari). L'accesso deve avvenire solo dai locali situati a livello del pavimento.
2. Il fondo deve essere impermeabile, munito di scarico delle acque piovane e realizzato in modo da evitare ristagni d'acqua; è vietato in detto scarico immettere acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.
3. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi manufatti o depositi o aggetti di alcun tipo.
4. Le intercapedini in adiacenza ai locali interrati o seminterrati devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per il deflusso delle acque.

### ART. 18.2 - Recinzioni e cancelli

1. Le recinzioni, i muri di cinta, le cancellate devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente ed alla tipologia prevalente nel fronte strada. Non devono presentare, se non a difesa degli immobili per i quali sono previsti specifici requisiti di sicurezza pubblica, fili spinati, punte o altri elementi pericolosi e devono rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio strada previste dal Codice della Strada e dagli strumenti urbanistici comunali, nonchè richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.
2. Le nuove recinzioni e i rifacimenti di recinzioni esistenti su strada urbana in muro pieno non debbono superare l'altezza di m 1,00 nelle curve o in zona di visibilità scarsa e m 1,50 negli altri casi. Le medesime recinzioni in area extraurbana devono essere conformi a quanto previsto dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di Attuazione.
3. Nelle nuove recinzioni e nei rifacimenti di recinzioni esistenti realizzati in siepe viva, l'eventuale rete metallica, ove consentita, deve essere posta sul lato interno della siepe stessa, che non deve occupare il suolo pubblico.
4. I cancelli e le sbarre di ingresso su strade e spazi pubblici fuori ed entro il territorio urbanizzato e urbanizzabile, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, salvo i casi previsti dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di Attuazione.
5. All'esterno del perimetro del territorio urbano le nuove recinzioni, ove consentite, possono essere realizzate solo:
  - in siepe viva, con eventuale rete metallica addossata alla siepe dal lato interno all'area da recingere;
  - in legno;
  - con modalità tali da consentire il transito alla fauna di piccola dimensione.
6. Nel caso di lotti posti all'intersezione tra due o più strade di uso pubblico o comunque in casi di pericolosità per la circolazione stradale valutati dall'Ufficio Tecnico Comunale, il medesimo potrà imporre misure cautelative ulteriori e specifiche nella realizzazione di recinzioni, cancelli ed elementi vegetali.
7. Nei PUA e negli IEU le recinzioni e gli ingressi ai lotti devono essere progettati in modo unitario.

### ART. 18.3 - Elementi aggettanti delle facciate

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune non devono presentare aggetti maggiori di cm 10 al di sotto della quota di m 3, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio.
3. Tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi. Nel caso in cui gli infissi posti a quota inferiore debbano necessariamente aprirsi verso l'esterno, gli stessi debbono essere opportunamente arretrati.
4. I balconi aperti e le pensiline debbono essere posti ad una altezza minima di m 3,5 dall'eventuale marciapiede rialzato (nel caso non esista marciapiede o nel caso lo stesso non sia rialzato o protetto dalla sede stradale l'altezza minima è di m 4) e non debbono mai sporgere sul suolo pubblico oltre m 1,20 e comunque mai più della larghezza dell'eventuale marciapiede rialzato.
5. Le tende aggettanti sono consentite solo su spazi pedonali. Le tende, le eventuali loro appendici ed i meccanismi non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a m 2,10. La proiezione orizzontale dell'aggetto della tenda deve comunque cadere internamente al marciapiede per m 0,40 dal suo limite. Forma, colore e posizionamento delle stesse devono essere decorosi e coordinati per fronti unitari di via o piazza secondo le disposizioni del Comune emanate anche attraverso l'approvazione del Regolamento comunale per l'arredo urbano.

### ART. 18.4 - Coperture, canali di gronda, pluviali

1. Le coperture ed i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, ecc.) devono essere considerati elementi architettonici

dell'edificio, in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione, e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.

2. Per quanto attiene nuove aperture realizzate nelle falde di copertura degli edifici, dovranno essere osservati criteri di corretto inserimento nel contesto edilizio di appartenenza.
3. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono essere permesse, a giudizio del responsabile dell'Ufficio tecnico competente, situazioni di scarico in vasconi o in cisterne.
4. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno 2,50 m dal piano stradale e devono essere canalizzati nella pubblica fognatura.

#### **ART. 18.5 - Apparat di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari**

1. Tutti gli immobili, composti da più unità abitative, oggetto di interventi edilizi che interessino l'intera unità edilizia, si avvalgono prescrivitivamente nell'installazione di antenne per la ricezione dei programmi tv e/o informazioni telematiche, di impianti centralizzati siano essi convenzionali o comprendenti antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari, installando o utilizzando reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative.
2. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari deve in ogni caso ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico delle città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale, osservando in particolare le seguenti disposizioni:
  - a) le antenne debbono essere collocate ed ancorate in modo da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle azioni atmosferiche ragionevolmente prevedibili in loco.
  - b) le discese delle antenne mediante cavi volanti sono vietate e i cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni; se, in interventi su edifici esistenti, sono collocati all'esterno devono essere sistemati in appositi incassi o opportunamente protetti e saldamente ancorati;
  - c) sono vietate in ogni caso le installazioni di antenne paraboliche su balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada pubblica. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via o in giardini e cortili non visibili da pubblica via. Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, l'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e comunque a quota inferiore rispetto al colmo del tetto; di tale fatto occorre produrre una dimostrazione grafica. Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con l'Ufficio comunale competente le soluzioni più adeguate,
  - d) è vietata (a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti od organizzazioni pubbliche) l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico - artistico, nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica, con particolare riguardo alle zone panoramiche;
  - e) le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere come dimensione massima 120 cm di diametro;
  - f) le antenne paraboliche, i convertitori e i relativi supporti ad aste devono avere una colorazione capace di armonizzarsi il più possibile con quella del manto di copertura;
  - g) sul disco dell'antenna parabolica è autorizzata, a garanzia ed affidabilità del prodotto, la presenza del logo del costruttore con una dimensione non superiore al dieci per cento della superficie totale;
  - h) in tutti i casi le antenne devono essere installate nel rispetto delle norme previste dal D.M. n.37 del 22 gennaio 2008 e s.m.i..
3. Per le installazioni esistenti alla data di approvazione delle presenti norme il Comune può provvedere, con priorità per i nuclei storici e per le aree di più intensa frequentazione e a maggiore visibilità, a definire un programma di progressiva messa a norma, con riferimento alle disposizioni di cui alle lett. e), f), g) del sesto comma.
4. A tal fine e in tali ambiti, il Comune potrà invitare i proprietari di antenne paraboliche a comunicare l'esistenza nelle forme dell'autocertificazione, indicando la proprietà, il tipo e il sito di installazione, ed il rispetto delle norme in materia di sicurezza e compatibilità ambientale. Per i condomini la denuncia potrà essere eseguita in forma unitaria a cura dell'Amministrazione.

#### **ART. 18.6 - Installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche**

1. L'installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica assimilabile (aspiratori, aeratori, ecc.) deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale osservando in particolare le seguenti disposizioni:
  - a) è vietata la installazione di condizionatori o di qualsiasi apparecchiatura tecnologica assimilabile in sporgenza sulle facciate degli edifici o in altra posizione visibile dal piano della strada pubblica;

- 
- b) i condizionatori o altre apparecchiature tecnologiche assimilabili quando non possano essere collocati sul versante opposto alla pubblica via devono essere realizzati ad incasso con mascheratura;
  - c) quando non sia possibile soddisfare i requisiti di cui alle lettere a) e b) precedenti dovranno valutarsi con gli Uffici comunali competenti le soluzioni più adeguate;
  - d) gli impianti devono essere realizzati in modo da evitare ogni danno o molestia alle abitazioni circostanti: in particolare devono essere curati l'insonorizzazione e lo scarico di aria o altre emissioni;
  - e) l'installazione dei pannelli solari in copertura dovrà essere di tipo integrato.

**ART. 18.7 - Aperture dei vani seminterrati su spazi pubblici o ad uso pubblico**

1. Le aperture dei vani seminterrati che si affacciano su spazi pubblici dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle parti di fronte fuori terra e senza sporgenze dal vivo dei muri.
2. Eventuali luci orizzontali calpestabili dovranno presentare superficie uniforme priva di fenditure e discontinuità.

---

**TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO****ART. 19.1 Vigilanza e controllo dell'attività urbanistico-edilizia**

1. I Comuni, anche in forma associata, esercitano la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, anche attraverso i controlli svolti per la formazione dei titoli abilitativi e per la certificazione della conformità edilizia e agibilità, in conformità ai disposti della L.R. 21 ottobre 2004 n. 23 a titolo "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'art. 32 del D.L. 30 settembre 2003 n. 269, convertito con modifiche dalla Legge 24 novembre 2003 n. 326" come modificata dalla L.R. n. 15/2013 e dalla L.R. n. 12/2017.
2. In particolare:
  - I compiti di vigilanza sono svolti dal dirigente o dal responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) secondo le modalità stabilite dalla legge stessa, dallo Statuto del Comune e dai Regolamenti Comunali (comma 3, art. 2 L.R. n. 23/2004 e s.m.i.)
  - Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria provvedono, a norma dell'articolo 27, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 a dare comunicazione all'Autorità giudiziaria, alla Regione, alla Provincia, allo Sportello unico per l'edilizia ed al competente organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali nei casi di opere abusive realizzate sugli immobili di cui all'articolo 9, commi 4 e 5, delle presunte violazioni urbanistico edilizie nei luoghi in cui sono realizzate le opere. Lo Sportello unico per l'edilizia verifica, entro trenta giorni dalla comunicazione, la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti (comma 4, art. 2 L.R. n. 23/2004 e s.m.i.).
  - Al fine di consentire il monitoraggio e la vigilanza sul fenomeno dell'abusivismo edilizio, la Giunta regionale detta indirizzi in merito ai contenuti della relazione mensile di cui al comma 4, art. 2 della L.R. n. 23/2004 e stabilisce le modalità di raccolta, elaborazione e trattamento dei dati e delle informazioni, relativi agli illeciti accertati e ai conseguenti provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di legge (comma 6, art. 2 L.R. n. 23/2000 e s.m.i.).

**ART. 19.2 - Sanzioni**

1. Alle violazioni delle norme del RUE si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, nonché le sanzioni penali previste dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.
2. Le violazioni a disposizioni del presente RUE nonché a prescrizioni contenute nel costruire titolo abilitativo che non concretizzino fattispecie rilevanti ai fini penali, né perseguibili ai sensi delle leggi in materia urbanistica ed edilizia, sono comunque da ritenersi assoggettabili alle sanzioni amministrative di cui alla L. 689/1981 (come integrata e modificata dal D.Lgs. n.507/1999 e s.m.i.) le quali saranno irrogate ai sensi del D.Lgs. n.267/2000 art.7 bis introdotto dalla L. n.3/2003 art.16 e come integrato dalla L. n. 116/2003, art. 1 quater, comma 5, con riferimento ai diversi tipi di violazione delle norme.
3. Vanno applicate, ove più restrittive, le disposizioni del presente RUE nel rispetto dei contenuti della L.R. n. 23/2004 come modificata dalla L.R. n. 15/2013 e della L.R. n. 12/2017.



**TITOLO V. NORME TRANSITORIE****ART. 20.1 Norme transitorie**

1. Alle violazioni delle norme del RUE si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, nonché le sanzioni penali previste dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia. Si vedano anche gli artt. 1.7 e 1.9.
2. Per quanto concerne le misure di salvaguardia valgono le disposizioni di cui al precedente art. 1.7 del presente RUE, mentre relativamente alle facoltà di deroga e alla continuità dei titoli abilitativi efficaci o in corso di assunzione di efficacia alla data di adozione del RUE valgono rispettivamente le disposizioni riportate ai precedenti articoli 1.8 e 1.9 del presente RUE alle quali si rimanda.



**TITOLO VI. TERRITORIO URBANO****ART. 21.1 - Disciplina urbanistica edilizia all'interno degli ambiti urbani consolidati**

1. All'interno degli ambiti urbani consolidati il RUE specifica, fatte salve le competenze del POC indicate dal PSC, la disciplina urbanistica edilizia attraverso il riconoscimento delle seguenti tipologie di tessuti ed aree:
  - Sub-ambiti urbani di conservazione paesaggistica (di cui all'art. 21.2 successivo)
  - Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica (di cui all'art. 21.3 successivo)
  - Sub-ambiti urbani a manutenzione qualitativa (di cui all'art. 21.4 successivo)
  - Sub-ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata (di cui all'art. 21.5 successivo)
  - Sub-ambiti urbani a destinazione commerciale (di cui all'art. 21.6 successivo)
  - Sub-ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e di terziario misto. (di cui all'art. 21.7 successivo)
2. All'interno degli ambiti urbani consolidati del PSC il RUE individua inoltre le fasce di Verde di protezione ambientale (di cui all'art. 21.18 successivo).
3. All'interno degli ambiti urbani consolidati attuati, l'eventuale capacità edificatoria "residua" è definita nell'applicazione dell'indice di ambito in rapporto alla superficie fondiaria delle singole proprietà.
4. Nell'ambito delle trasformazioni edilizie nelle zone di cui al comma 1 si dovranno considerare le disposizioni del presente RUE relative al sistema delle Tutele Ambientali °.

**ART. 21.2 – Sub-ambiti urbani di conservazione paesaggistica**

1. Identificazione: si tratta di aree caratterizzate dalla presenza discontinua di un edificio non coerente con le peculiarità paesistiche dei luoghi, da conservare e riqualificare nel loro insieme, ovvero da aree a bassa densità edilizia di rilievo vegetazionale e/o paesaggistico.
2. Edificabilità massima:
  - è previsto il mantenimento della volumetria esistente, con possibilità di aumento all'interno di questa delle superfici utili e di realizzazione di una unica nuova unità abitativa;
  - la costruzione di nuovi volumi è consentita solo per la realizzazione o l'ampliamento delle autorimesse di pertinenza fino al raggiungimento della quantità minima di parcheggi privati prevista dalla L. n.122/1989; la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, ove ne sia previsto il parere, può dettare disposizioni per un'ideale localizzazione dei nuovi volumi, qualora consentiti e l'eventuale realizzazione in interrato con copertura vegetale ovvero in elevazione con strutture conformate al rispetto dei luoghi.
3. Usi ammessi: C1, C4, C5  
D1, D2  
Usi appartenenti alla funzione R  
Usi appartenenti alla funzione S ad eccezione dell'Uso S7a T2  
Z1, Z3
4. Interventi ammessi:
  - interventi manutentori
  - interventi conservativi
  - interventi di ristrutturazione edilizia;
  - interventi adeguativi, fatte salve le limitazioni di cui all'art. 6.2.Non sono ammessi interventi di cambio d'uso al piano terra da C "commercio" a R "Residenza".
5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta.
6. Dotazioni urbanizzative: da reperire nella misura disposta dalle norme relative agli usi. Per gli interventi con aumento del carico urbanistico deve essere previsto almeno un posto auto coperto (P3) per alloggio.  
Nei casi previsti dall'art. 14.6 è ammessa la monetizzazione delle aree di cessione.
7. Prescrizioni morfologiche:
  - a. la possibilità di installazione di attrezzature private di pertinenza è subordinata al rispetto dei valori delle preesistenze vegetazionali e della loro percezione;
  - b. distanze minime: come da art. 5.2
  - c. indice di visuale libera: come da art 5.3.
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:

- verde privato: vanno ricercate soluzioni che mantengano e valorizzino le aree a verde privato con impiego di essenze autoctone, naturalizzate ovvero congrue con la particolare tipologia del giardino; a tal scopo il progetto edilizio che preveda occupazione di nuovo suolo o modificazione delle aree scoperte deve essere accompagnato da un progetto di manutenzione qualitativa delle superfici a verde di pertinenza;
- la superficie scoperta del lotto, dedotte le aree di accesso e di parcheggio pertinenziale, non può essere impermeabilizzata per più del 30%.

### **ART. 21.3 - Sub-ambiti urbani di manutenzione urbanistica**

1. Identificazione: si tratta di tessuti, costituenti la maggior parte degli ambiti urbani consolidati, rappresentati da aree edificate a prevalente destinazione residenziale.
2. Edificabilità massima: l'edificabilità ammessa negli interventi che comportano aumento di SC e nelle demolizioni e ricostruzioni è data dal parametro  $UF=0,45$  mq/mq. E' consentita inoltre l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7.14 precedente.
3. Usi ammessi: gli usi ammessi sono i seguenti:
  - C1, C4, C5
  - D1, D2
  - Usi appartenenti alla funzione R
  - Usi appartenenti alla funzione S ad eccezione dell'Uso S7a
  - T1, T2, T3
  - Z1, Z3, Z4
4. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento, fatte salve le limitazioni attinenti le strutture insediative storiche di cui all'art. 6.2.
  - Non sono ammessi interventi di cambio d'uso al piano terra da C "commercio" a R "Residenza".
5. Modo di attuazione:
  - gli interventi su lotti liberi o su lotti edificati che, prevedendo aumento del carico urbanistico, interessano immobili posti su SF superiore a 2.000 mq e inferiore a 5.000 mq sono soggetti a IEU; per la determinazione della SF non si terrà conto di frazionamenti intervenuti successivamente all'adozione del RUE;
  - gli interventi su lotti liberi o già edificati che, prevedendo aumento del carico urbanistico, interessano immobili posti su una SF superiore a 5.000 mq sono soggetti a POC.
  - attuazione edilizia diretta negli altri casi.
6. Dotazioni urbanizzative:
  - sono da reperire nella misura disposta dalle norme relative agli usi. Per gli interventi con aumento del carico urbanistico deve essere previsto almeno un posto auto coperto (P3) per alloggio.
  - Negli interventi soggetti a IEU la convenzione stabilirà le dotazioni urbanizzative necessarie per il corretto inserimento urbanistico degli insediamenti.
  - Nei casi previsti dall'art. 14.6 è ammessa la monetizzazione delle aree di cessione.
  - Le tavole del RUE individuano il tessuto viario inadeguato corrispondente alla maglia stradale che per morfologia, caratteristiche geometriche e per carenza di aree di sosta è inadeguata a sostenere incrementi di carico urbanistico. Per i lotti prospicienti o che comunque hanno accesso su tale rete viaria, in assenza di specifico piano unitario (IEU) esteso all'intero tronco stradale recapitante su viabilità pubblica priva di tali carenze non è ammessa la realizzazione di nuovi alloggi. Il piano unitario deve prevedere l'adeguamento della sede stradale, la realizzazione dei percorsi pedonali ed elementi di arredo e la creazione di aree di sosta in misura adeguata al fabbisogno.
  - I lotti non edificati derivanti dagli strumenti attuativi approvati sono esenti dal reperimento delle dotazioni di cui al presente comma.
7. Prescrizioni morfologiche: - altezza massima: 11 m.
  - IC= 0,4

- distanze minime: come da art. 5.2
- indice di visuale libera: come da art 5.3
- gli interventi, sia di nuova costruzione che di ampliamento o ristrutturazione edilizia, che prevedano la formazione di nuove unità abitative devono assicurare, nell'insieme delle medesime, una dotazione media di SU per alloggio non inferiore a 70 mq; è ammesso, in ogni edificio, un solo alloggio di nuova realizzazione di dimensione inferiore.
- negli interventi di riqualificazione di cui all'art. 30 della L.R. n.17/2014 e s.m.i. è possibile la deroga ai limiti fissati dal D.M. n.1444/68 con riferimento alle distanze minime.

8. Prescrizioni ecologiche ambientali:

- la superficie scoperta del lotto non può essere impermeabilizzata per oltre il 50% e di questa almeno il 30% sarà organizzata a verde;
- verde privato: è richiesto il mantenimento o la realizzazione, nel caso di interventi trasformativi, di una superficie a verde privato arbustivo e/o alberato lungo le strade urbane, tranne nei casi in cui per esigenze di visibilità in prossimità di intersezioni o curve si renda opportuno arretrare la vegetazione arborea e/o mantenere bassa la vegetazione arbustiva, secondo quanto stabilito nella parte regolamentare del RUE;
- gli interventi da attuarsi tramite IEU devono perseguire obiettivi di efficienza energetica, i cui livelli sono da definirsi nella apposita convenzione. In tutti gli altri casi è fatto salvo quanto previsto all'art. 7.14.

Per il sub-ambito urbano a manutenzione urbanistica assoggettato a IEU n.4 valgono le seguenti disposizioni:

1. Modalità attuative:

Intervento diretto: presentazione di un "Progetto a intervento edilizio unitario IEU convenzionato" da parte delle Proprietà sui lotti D-E (a seguito dell'approvazione del nuovo PSC e RUE).

Il progetto prevederà la seguente ripartizione di Superficie Complessiva residenziale SC, pari a 6.000 mq di SC, da calcolarsi secondo le disposizioni del nuovo RUE:

- Annualità 0° a 5°: si potrà edificare per una quota pari al 65% della SC max realizzabile del progetto IEU;
- Annualità 6° a 10°: si potranno utilizzare le quote residuali di SC fino al raggiungimento della SC max del progetto IEU;

Si dovrà privilegiare l'attuazione degli interventi edilizi volti al completamento del lotto D e poi successivamente quelli nel lotto E.

Prima della presentazione del "Progetto a intervento edilizio unitario IEU" saranno cedute all'Amministrazione Comunale (a seguito dell'avvenuto collaudo delle opere da parte del 4° Settore "Lavori Pubblici") le aree e opere di urbanizzazione generale previste nella convenzione ZT.3 del 19/11/2002 rep.n.79135/4301.

2. Termini convenzionali del progetto IEU:

la nuova convenzione attuativa del progetto IEU riprenderà gli impegni assolti nella convenzione urbanistica ZT.3, sottoscritta in data 19/11/2002 rep.n.79135/4301, per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione generale attinenti alle capacità massime edificatorie nei lotti C- D-E del progetto di PUA ZT.3. Pertanto l'edificazione nei lotti D-E, nella misura massima di 6.000 mq di SC residenziale, non comporterà alcun reperimento di dotazioni territoriali (quali parcheggi e verde pubblico).

La validità della convenzione IEU è decennale (a partire dalla sua approvazione in Giunta Comunale).

3. Parametri edilizi:

Edificabilità residenziale massima lotto D+E: 6.000 mq di SC;

Num. Alloggi: massimo 65 (in aggiunta agli esistenti sul lotto D); Lotto D:

- in sede di approvazione del progetto IEU si determinerà la massima SC res da realizzare nel lotto D;
- altezza massima Hf dei fronti dei fabbricati residenziali pari a 13,00 mt;
- NP numero dei piani fuori terra pari a 4; Lotto E:
- in sede di approvazione del progetto IEU si determinerà la massima SC res da realizzare nel lotto E;
- altezza massima Hf dei fronti dei fabbricati residenziali pari a 11,50 mt;

- NP numero dei piani fuori terra pari a 3;  
La progettazione urbanistica-edilizia nei lotti D-E dovrà rispettare gli ulteriori parametri edilizi (e usi ammessi) per gli ambiti a “Manutenzione urbanistica– art. 21.3 NTA di RUE” del territorio urbano di cui ai successivi punti.
4. Usi ammessi: C1, C4, C5 D1, D2  
Usi appartenenti alla funzione R  
Usi appartenenti alla funzione S ad eccezione dell’Uso S7a T2  
Z1, Z3
5. Prescrizioni morfologiche:  
- altezza massima: 13 m.  
- IC= 0,4  
- distanze minime: come da art. 5.2 RUE;  
- indice di visuale libera: come da art 5.3 RUE;  
- gli interventi, sia di nuova costruzione che di ampliamento o ristrutturazione edilizia, che prevedano la formazione di nuove unità abitative devono assicurare, nell’insieme delle medesime, una dotazione media di SU per alloggio non inferiore a 70 mq; è ammesso, in ogni edificio, un solo alloggio di nuova realizzazione di dimensione inferiore.
6. Dotazioni territoriali gli standard territoriali sono stati assolti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione come da convenzione urbanistica ZT.3 sottoscritta in data 19/11/2002 rep.n.79135/4301.
7. Prescrizioni ecologiche ambientali:  
- la superficie scoperta del lotto non può essere impermeabilizzata per oltre il 50% e di questa almeno il 30% sarà organizzata a verde;  
- verde privato: è richiesto il mantenimento o la realizzazione, nel caso di interventi trasformativi, di una superficie a verde privato arbustivo e/o alberato lungo le strade urbane, tranne nei casi in cui per esigenze di visibilità in prossimità di intersezioni o curve si renda opportuno arretrare la vegetazione arborea e/o mantenere bassa la vegetazione arbustiva, secondo quanto stabilito nella parte regolamentare del RUE;  
- gli interventi da attuarsi tramite IEU devono perseguire obiettivi di efficienza energetica, i cui livelli sono da definirsi nella apposita convenzione. In tutti gli altri casi, fatto salvo quanto previsto all’art.21.1 commi 3 e 4, si osservano le disposizioni sull’efficientamento energetico degli edifici di cui all’art. 7.14 RUE.

Per il sub-ambito urbano a manutenzione urbanistica assoggettato a IEU n.11 valgono le disposizioni del PUA approvato ex ZNI.5 in quanto il soggetto attuatore ha adempiuto agli obblighi convenzionali relativamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il completamento edilizio deve avvenire necessariamente nell’ambito di vigenza del PSC.

Per il sub-ambito urbano a manutenzione urbanistica assoggettato a IEU n.12 si rimanda al “Progetto di inquadramento urbanistico relativo al comparto unitario di intervento diretto C2.f/1 – ex Cd.6” relativo alle aree site in Via Donatello in Salvaterra di Casalgrande (approvato con delibera di Giunta Comunale n.86 del 21/05/2008 e convenzionato in data 3/07/2008 rep.n.42959 racc. n. 5991). Con successiva delibera di Giunta Comunale n.78/2013, l’Amministrazione Comunale ha rinnovato l’attuazione del “Progetto di inquadramento urbanistico relativo al comparto unitario di intervento diretto C2.f/1 – ex Cd.6”, relativo alle aree site in Via Donatello in Salvaterra di Casalgrande, fissando le scadenze contrattuali al 3/07/2023.

Per il sub-ambito urbano assoggettato a IEU n.13 valgono le disposizioni di cui agli artt. 21.3 e 21.7 con SF max pari a 2.500mq (come da RUE adottato.)

I Progetti Unitari Convenzionati PUC, approvati ai sensi dell’art.25 delle nta di PRG pre-vigente, allo scadere degli obblighi convenzionali sottoscritti prima dell’adozione del PSC e RUE, saranno assoggettati alle procedure e contenuti previsionali degli Interventi Edilizi Unitari IEU di cui all’art.1.20 delle presenti norme.

**ART. 21.4 - Sub-ambiti urbani a manutenzione qualitativa**

1. Identificazione: si tratta di aree edificate intercluse a tessuti urbanizzati a destinazione residenziale aventi al loro interno tipologie edilizie o elementi di verde di particolare interesse da conservare. Nelle aree non interessate, ai sensi dell'art. 21.1, da specifiche previsioni del POC si applicano le disposizioni di cui ai punti seguenti.
2. Edificabilità massima: l'edificabilità ammessa è data dal rapporto tra la superficie complessiva dei fabbricati esistenti e la superficie del lotto di intervento privo di ogni asservimento eventualmente costituito in sede di rilascio di titoli abilitativi pertinenti altri fabbricati.  
La suddetta edificabilità può essere incrementata fino ad un massimo di 100 mq di SC in funzione di obiettivi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di realizzazione di una unica nuova unità abitativa, che, nel caso in cui non riguardi edifici di interesse storico ai sensi dell'art. 6.2 e nel rispetto dell'organizzazione dell'area verde pertinenziale, può essere effettuata in incremento volumetrico dell'edificio residenziale esistente.
3. Usi ammessi: gli usi ammessi sono i seguenti: C1, C4, C5  
D1, D2  
Usi appartenenti alla funzione R  
Usi appartenenti alla funzione S ad eccezione dell'Uso S7a T2  
Z1, Z3
4. Interventi ammessi:
  - tutti i tipi di intervento, fatti salvi i vincoli conservativi sugli edifici di interesse storico di cui all'art. 6.2
  - Non sono ammessi interventi di cambio d'uso al piano terra da C "commercio" a R "Residenza".
5. Modo di attuazione:
  - gli interventi su lotti liberi o su lotti edificati che, prevedendo aumento del carico urbanistico, interessano immobili posti su SF superiore a 2.000 mq e inferiore a 5.000 mq sono soggetti a IEU; per la determinazione della SF non si terrà conto di frazionamenti intervenuti successivamente all'adozione del RUE;
  - gli interventi su lotti liberi o già edificati che, prevedendo aumento del carico urbanistico, interessano immobili posti su una SF superiore a 5.000 mq sono soggetti a POC.
  - attuazione edilizia diretta negli altri casi.
6. Dotazioni urbanizzative:
  - sono da reperire nella misura disposta dalle norme relative agli usi. Per gli interventi con aumento del carico urbanistico deve essere previsto almeno un posto auto coperto (P3) per alloggio.
  - Nei casi previsti dall'art. 14.6 è ammessa la monetizzazione delle aree di cessione.
7. Prescrizioni morfologiche:
  - altezza massima: 8 m. o quella esistente se superiore;
  - distanze minime: come da art. 5.2
  - indice di visuale libera: come da art 5.3
  - negli interventi di riqualificazione di cui all'art. 30 della L.R. n.17/2014 e s.m.i. è possibile la deroga ai limiti fissati dal D.M. n.1444/68 con riferimento alle distanze minime.
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
  - la superficie scoperta del lotto, come risultante a seguito dell'intervento, detratta le aree a parcheggio pertinenziale nella misura richiesta dalle presenti norme e le relative strade di accesso, non può essere impermeabilizzata per oltre il 20%.
  - fatto salvo quanto previsto all'art. 21.1 commi 3 e 4, si osservano le disposizioni sull'efficientamento energetico degli edifici di cui al precedente art. 7.14.

**ART. 21.5 - Sub-ambiti urbani di impianto recente ad attuazione programmata**

1. Identificazione: si tratta di aree a prevalente, ma non esclusiva, destinazione residenziale interessate da strumento attuativo approvato in corso di esecuzione il cui perimetro è

appositamente identificato sulla cartografia del RUE. In vigore dello strumento attuativo che ne ha legittimata la realizzazione, per tali insediamenti si applicano le norme del medesimo strumento, come specificato ai punti successivi. Al decadere di questo nelle aree già completate sono ammessi solo interventi manutentori e conservativi, mentre nei lotti non ancora edificati, qualora siano stati soddisfatti tutti gli obblighi previsti in convenzione, è ammessa la realizzazione di quanto consentito dallo strumento attuativo approvato.

A completamento delle previsioni dei PUA approvati prima dell'adozione del PSC/RUE, le corrispondenti aree sono assoggettate alla disciplina del precedente art. 21.3.

2. Edificabilità massima: quella prevista dallo strumento attuativo approvato
3. Usi ammessi: quelli ammessi dallo strumento attuativo approvato
4. Interventi ammessi: quelli ammessi dallo strumento attuativo approvato  
Non sono ammessi interventi di cambio d'uso al piano terra da C "commercio" a R "Residenza".
5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta in esecuzione dello strumento attuativo approvato. Varianti ad esso possono essere approvate in conformità alle norme del previgente PRG che hanno presieduto alla sua formazione, purché entro i termini di approvazione del presente RUE. Successivamente alla approvazione del presente RUE possono essere approvate varianti allo strumento attuativo che non attengano le prescrizioni limitative relative alla "superficie utile", agli "usi ammessi", agli "interventi ammessi". Varianti eccedenti tali limitazioni devono essere previste nel POC. Nel caso di convenzioni scadute e opere di urbanizzazione primaria e secondaria completate, il completamento edilizio di lotti ineditificati alla data di adozione del PSC/RUE non implica per il soggetto attuatore, il reperimento delle dotazioni territoriali in quanto già assolto con l'attuazione del Piano attuativo.
6. Dotazioni urbanizzative: quelle previste dallo strumento attuativo approvato.
7. Prescrizioni morfologiche: quelle previste dallo strumento attuativo approvato

#### **ART. 21.6 - Sub-ambiti urbani a destinazione commerciale**

1. Identificazione: si tratta di aree edificate con prevalente presenza di attività commerciali intercluse nel tessuto urbano, riconosciute nella loro consistenza, funzione e legittimità.  
Nelle aree non interessate, ai sensi dell'art. 21.1, da specifiche previsioni del POC si applicano le disposizioni di cui ai punti seguenti.
2. Edificabilità massima: l'edificabilità ammessa negli interventi che comportano aumento di SC e nelle demolizioni e ricostruzioni è data dal parametro  $U_f=0,55$  mq/mq.
3. Usi ammessi: tutti i tipi di usi
4. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione:
  - gli interventi su lotti liberi o su lotti edificati che, prevedendo aumento del carico urbanistico, interessano immobili posti su SF superiore a 2.000 mq e inferiore a 5.000 mq sono soggetti a IEU; per la determinazione della SF non si terrà conto di frazionamenti intervenuti successivamente all'adozione del RUE;
  - gli interventi su lotti liberi o già edificati che, prevedendo aumento del carico urbanistico, interessano immobili posti su una SF superiore a 5.000 mq sono soggetti a POC.
  - attuazione edilizia diretta negli altri casi.
6. Dotazioni urbanizzative: sono da reperire nella misura disposta dalle norme relative agli usi.  
Nei casi previsti dall'art. 21.6 è ammessa la monetizzazione delle aree di cessione.
7. Prescrizioni morfologiche: - altezza massima: 10 m.  
IC = 0,5  
Distanze minime: come da art. 5.2  
- Indice di visuale libera: come da art 5.3.
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
  - la superficie scoperta del lotto, come risultante a seguito dell'intervento, detratte le aree a parcheggio pertinenziale nella misura richiesta dalle presenti norme e le relative strade di accesso, non può essere impermeabilizzata per oltre il 30%.

- fatto salvo quanto previsto all'art. 21.1 commi 3 e 4, si osservano le disposizioni sull'efficientamento energetico degli edifici di cui al precedente art. 7.14

#### **ART. 21.7 - Sub-ambiti urbani a destinazione artigianale, commerciale e di terziario misto**

1. Identificazione: si tratta di aree edificate intercluse negli ambiti urbani consolidati e con presenza di funzioni miste, ove è ammesso il mantenimento delle funzioni produttive esistenti senza incremento di carico urbanistico.
2. Edificabilità massima: l'edificabilità ammessa negli interventi che comportano aumento di SC e nelle demolizioni e ricostruzioni è data dal parametro  $U_f=0,55$  mq/mq. E' consentita inoltre l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7.14 precedente.
3. Usi ammessi: tutti i tipi di usi
4. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione:
  - gli interventi su lotti liberi o su lotti edificati che, prevedendo aumento del carico urbanistico, interessano immobili posti su SF superiore a 2.000 mq e inferiore a 5.000 mq sono soggetti a IEU; per la determinazione della SF non si terrà conto di frazionamenti intervenuti successivamente all'adozione del RUE;
  - gli interventi su lotti liberi o già edificati che, prevedendo aumento del carico urbanistico, interessano immobili posti su una SF superiore a 5.000 mq sono soggetti a POC.
6. Dotazioni urbanizzative: sono da reperire nella misura disposta dalle norme relative agli usi. Nei casi previsti dall'art. 14.6 è ammessa la monetizzazione delle aree di cessione.
7. Prescrizioni morfologiche: - altezza massima: 11 m.
  - IC= 0,5
  - distanze minime: come da art. 5.2
  - indice di visuale libera: come da art 5.3.
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:
  - la superficie scoperta del lotto, come risultante a seguito dell'intervento, detratta le aree a parcheggio pertinenziale nella misura richiesta dalle presenti norme e le relative strade di accesso, non può essere impermeabilizzata per oltre il 30%.
  - fatto salvo quanto previsto all'art. 21.1 commi 3 e 4, si osservano le disposizioni sull'efficientamento energetico degli edifici di cui al precedente art. 7.14.

#### **ART. 21.8 - Ambiti urbani da riqualificare (R)**

1. Si tratta di parti del territorio che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità, ovvero necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono. Sino alla adozione nel POC delle previsioni di riqualificazione del PSC si applicano le disposizioni di cui ai punti seguenti.
2. L'attuazione delle previsioni degli ambiti da riqualificare definiti dal PSC è subordinata all'inserimento nel POC. Sino all'inserimento nel POC delle previsioni attinenti tali ambiti sono consentiti solo interventi di tipo manutentivo e conservativo senza modifica di destinazione d'uso, fatte salve le opportunità di deroga alle destinazioni d'uso introdotte dall'art. 17, comma 1, lettera e) del D.L. n.133/2014, così come convertito dalla L. n.164/2014 e s.m.i..
3. Dopo l'attuazione degli interventi programmati nel POC, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel PUA o del PRU, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA o del PRU. Nel caso sia scaduto il PRU o il PUA senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi manutentori e conservativi.
4. Sugli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso; è ammessa altresì la ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico e cambio di destinazione d'uso.



**ART. 21.9 - Ambiti urbani di trasformazione (AT e ATR)**

1. Si tratta di parti del territorio individuate dal PSC per funzioni prevalentemente residenziali e comprendono gli Ambiti di trasformazione e gli Ambiti di trasformazione di riserva definiti dagli artt. 6.5 e 6.7 delle Norme del PSC.
2. L'attuazione delle previsioni degli Ambiti di trasformazione dal PSC è subordinata all'inserimento nel POC. Sino all'inserimento nel POC delle previsioni attinenti tali ambiti sono consentiti solo interventi di tipo manutentivo e conservativo senza modifica di destinazione d'uso.
3. Dopo l'attuazione degli interventi programmati nel POC, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel PUA, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso sia scaduto il PUA senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi manutentori e conservativi.

**ART. 21.10 - Aree per nuove dotazioni territoriali**

1. Si tratta delle aree destinate a servizi in previsione, a conferma di dotazioni territoriali previste dal PRG pre-vigente non attuate, per le quali si intende attivare procedimenti di acquisizione tramite espropriazione di pubblica utilità nei tempi e nei modi stabiliti dalla legge.
2. E' facoltà delle proprietà interessate proporre al Comune la cessione gratuita dei 4/5 delle aree interessate dalle previsioni a fronte del riconoscimento sul quinto restante di diritti edificatori commisurati a 0,4 mq/mq di SC residenziale. Nel caso di accettazione, il Comune definisce le aree da cedere e concorda con la proprietà interessata gli impegni che essa assume in ordine ai tempi, alle modalità di cessione ed allo stato dell'area da cedere.
3. In tal caso si interviene con IEU convenzionato approvato dalla Giunta Comunale applicando sulla superficie fondiaria edificabile residua al privato i seguenti parametri:
  - Uf (relativo a 1/5 dell'area): 0,4 mq/mq
  - IC (indice di copertura): 0,5 mq/mq
  - IPF (indice di permeabilità fondiaria): 0,35 mq/mq
  - NP (numero piani): 3
  - H max: 11 m.
  - distanze minime: come da art. 5.2
  - indice di visuale libera: come da art 5.3
  - Dotazioni urbanizzative: secondo quanto disposto dalle norme relative agli usi limitatamente alla quota di parcheggi.
  - Si osservano le disposizioni sull'efficientamento energetico degli edifici di cui al precedente art. 7.14.

**ART. 21.11 - Ambiti produttivi specializzati**

1. All'interno degli ambiti produttivi specializzati il RUE specifica, fatte salve le competenze del POC indicate dal PSC, la disciplina urbanistica edilizia attraverso il riconoscimento delle seguenti tipologie di tessuti ed aree:
  - Ambiti specializzati per attività produttive consolidati (di cui all'art. 21.12 successivo)
  - Ambiti per attività commerciali esistenti (di cui all'art. 21.13 successivo)
  - Ambiti produttivi di trasformazione programmata perfezionati (di cui all'art. 21.14 successivo)
  - Ambiti produttivi di completamento (di cui all'art. 21.15 successivo)
  - Ambiti produttivi di riqualificazione (di cui all'art. 21.16 successivo)
  - Ambiti produttivi di ampliamento (di cui all'art. 21.17 successivo)
2. All'interno degli ambiti urbani produttivi specializzati del PSC il RUE individua inoltre le fasce di Verde di protezione ambientale (di cui all'art. 21.18 successivo).
3. Si osservano le disposizioni sull'efficientamento energetico degli edifici di cui al precedente art. 7.14.

**ART. 21.12 - Ambiti specializzati per attività produttive consolidati**

1. Identificazione: si tratta di aree edificate o parzialmente edificate appartenenti agli ambiti produttivi di rilievo comunale. Vi sono comprese anche le zone produttive del PRG con previsioni non attuate e confermate dal PSC servibili dalle opere di urbanizzazione generale esistenti.  
Agli ambiti specializzati per attività produttive consolidati non interessate da specifiche previsioni del POC si applicano le disposizioni di cui ai punti seguenti.
2. Edificabilità massima: l'edificabilità ammessa negli interventi che comportano aumento di SC e nelle demolizioni



e ricostruzioni è data dal parametro  $UF_{max} = 0,60 \text{ mq/mq}$ . E' consentita inoltre l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7.14 precedente. Sono ammessi interventi di frazionamento in deroga agli standard urbanistici solo nei casi di cui all'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con D.G.R. n.75/2014 e s.m.i..

E' ammesso un ulteriore incremento di  $U_f$  del 15% fino a un massimo di 500 mq di SC, funzionale al miglioramento dell'attività in essere.

3. Usi ammessi:

C1, C4, C5, C6, C7 P1, P2, P3

P4 solo attraverso permesso di costruire convenzionato S4, S5, S6, S7, S7a, S8, S9, S10 T10 Z1

4. Limitazioni agli usi: - è escluso l'insediamento di attività insalubri di prima classe di cui al DM 05/09/1994 e s.m.i. e di ogni altra attività che può comportare danni o disturbi ambientali;

- l'insediamento di aziende operanti nel settore ceramico, sia attraverso nuovi interventi in lotti edificabili sia attraverso il riuso è ammesso, previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, esclusivamente all'interno di ambiti già precedentemente adibiti ad attività produttive ceramiche.

- sono escluse le attività generatrici di forti flussi di mezzi pesanti quali ad esempio quelle legate alla logistica; l'insediamento di aziende operanti nel settore trasporti e commercio è soggetto a verifica di sostenibilità (componente mobilità), con particolare attenzione agli ambiti che gravitano sulla SS 467;

- è escluso l'insediamento di attività idroesigenti che abbiano necessità di nuovi impianti di attingimento autonomo da risorse idriche sotterranee o di superficie;

- nelle aree latitanti o prospicienti ambiti residenziali o destinati a servizi o di riqualificazione sono escluse attività generatrici di impatto acustico: a tale scopo tutti gli interventi sono soggetti a verifica di sostenibilità (componente emissioni inquinanti).

5. Interventi ammessi:

tutti i tipi di intervento.

6. Modo di attuazione: - intervento edilizio unitario (IEU), per interventi di nuova costruzione su lotti liberi;

- attuazione edilizia diretta, negli altri casi.

7. Dotazioni urbanizzative: sono da reperire nella misura disposta dalle norme relative agli usi. E' ammessa la monetizzazione delle aree di cessione nei casi previsti dall'art. 14.6.

8. Prescrizioni morfologiche: -  $H_{max} = 14 \text{ m.}$ , con esclusione dei volumi tecnici. Può essere consentito il superamento di tale limite in particolari situazioni ove specifiche esigenze produttive (quali quelle per magazzini verticali) rendano necessarie altezze superiori od ove non sia possibile lo sviluppo della struttura edilizia in ampliamento orizzontale, previa comunque verifica di sostenibilità (parere della "Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio" - componente paesaggio) fino ad un massimo di 32m.

-  $IC = 0,5$

- distanze minime: come da art. 5.2

- indice di visuale libera: come da art 5.3

9. Prescrizioni ecologiche ambientali:

- Superficie permeabile attrezzata a verde: non inferiore al 10% della SF.

-  $IC = 0,5$

- Le attività di deposito all'aperto di prodotti ceramici o funzionali ad altre attività produttive o commerciali sono soggette alle seguenti prescrizioni: sistemazione dei lati lungo le strade pubbliche con barriera vegetale (essenze autoctone) che deve costituire schermatura visiva permanente; dovranno essere schermate con opportuna barriera vegetale anche i lati dei comparti che prospettano su zone urbanistiche diverse da quelle produttive (agricole, residenziali, ecc.). Si provvederà inoltre alla separazione dalle zone destinate a parcheggio (da attrezzare con specifiche opere di arredo urbano) ed alla impermeabilizzazione della zona destinata a deposito e movimentazione delle merci.

- Il Comune esegue un'attività di verifica preliminare, da espletarsi nelle procedure di approvazione di nuove attività e/o di modifica di attività esistenti, in merito alle modalità di realizzazione e gestione del deposito temporaneo dei rifiuti nel rispetto delle norme generali e regolamentari vigenti.

- Il Comune può stabilire autonomamente o nell'ambito di apposite convenzioni coi privati la conversione d'uso di superfici adibite a parcheggio pubblico, ma risultanti inutilizzate e sovrabbondanti rispetto alle esigenze della sosta, allo scopo precipuo di migliorare,

attraverso la ripavimentazione o la rivegetazione dei terreni, gli effetti sul microclima locale e sull'interscambio idrico con le falde acquifere, ovvero di migliorare la dotazione di servizi al sistema delle aree produttive, anche affidandone ai privati la gestione.

- Si osservano le disposizioni sull'efficientamento energetico degli edifici di cui al precedente art. 7.14.

#### **ART. 21.13 - Ambiti per attività commerciali esistenti**

1. Identificazione: si tratta di aree edificate con prevalente presenza di attività commerciali intercluse nel tessuto produttivo, riconosciute nella loro consistenza, funzione e legittimità.  
Nelle aree non interessate, ai sensi dell'art. 21.1, da specifiche previsioni del POC si applicano le disposizioni di cui ai punti seguenti.
2. Edificabilità massima: l'edificabilità ammessa negli interventi che comportano aumento di SC e nelle demolizioni e ricostruzioni è data dal parametro  $U_f=0,55$  mq/mq.  
E' ammesso un ulteriore incremento di  $U_f$  del 15% fino a un massimo di 500 mq di SC, funzionale al miglioramento dell'attività in essere.
3. Usi ammessi: tutti i tipi di usi
4. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento
5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta.
6. Dotazioni urbanizzative: sono da reperire nella misura disposta dalle norme relative agli usi.  
Nei casi previsti dall'art. 14.6 è ammessa la monetizzazione delle aree di cessione.
7. Prescrizioni morfologiche: - altezza massima: 10 m.  
- IC= 0,5  
- distanze minime: come da art. 5.2  
- indice di visuale libera: come da art 5.3
8. Prescrizioni ecologiche ambientali:  
- Superficie permeabile attrezzata a verde: non inferiore al 10% della SF  
- Si osservano le disposizioni sull'efficientamento energetico degli edifici di cui al precedente art. 7.14.

#### **ART. 21.14 - Ambiti produttivi di trasformazione programmata perfezionati**

1. Identificazione: si tratta delle aree appartenenti agli ambiti produttivi interessati da strumento urbanistico attuativo approvato e in esecuzione il cui perimetro è appositamente identificato sulla cartografia del RUE.
2. Edificabilità massima: quella prevista dal piano particolareggiato approvato. Sono ammessi interventi di frazionamento in deroga agli standard urbanistici solo nei casi di cui all'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con D.G.R. n.75/2014 e s.m.i..
3. Usi ammessi: quelli ammessi dal piano particolareggiato approvato.
4. Interventi ammessi: quelli previsti dal piano particolareggiato approvato.
5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta in esecuzione del piano particolareggiato approvato. Possono essere approvate varianti ai vigenti Piani Particolareggiati in attuazione all'artt.1.7-1.8 del PSC o in conformità alle disposizioni del RUE.  
Nel caso di convenzioni scadute e opere di urbanizzazione primaria e secondaria completate, il completamento edilizio di lotti inedificati alla data di adozione del PSC/RUE non implica per il soggetto attuatore, il reperimento delle dotazioni territoriali in quanto già assolto con l'attuazione del Piano attuativo.
6. Dotazioni urbanizzative: quelle previste dal piano particolareggiato approvato.
7. Prescrizioni morfologiche: quelle previste dal piano particolareggiato approvato.
8. Prescrizioni ecologiche ambientali: quelle previste dal piano particolareggiato approvato.
9. Dopo l'attuazione degli interventi programmati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano particolareggiato approvato, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del piano particolareggiato approvato. Nel caso sia scaduto il piano particolareggiato senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi manutentori e conservativi.
10. Con riferimento ai comparti produttivi soggetti a PUA, approvati e convenzionati con convenzione scaduta e non

completamente attuata anteriormente all'adozione del RUE, sarà possibile, entro il termine di anni 10 (dieci) decorrente dalla data di pubblicazione sul BUR del provvedimento di approvazione del RUE, procedere al completamento della attuazione sulla base della disciplina contenuta nella convenzione non attuata, a condizione che entro il termine di anni 3 (tre) dalla data di pubblicazione sul BUR del provvedimento di approvazione del RUE siano eseguite, completate, positivamente collaudate e trasferite nella proprietà del Comune le opere di urbanizzazione generale previste dalla convenzione medesima. Decorso il predetto termine triennale per il completamento delle opere di urbanizzazione, laddove detta realizzazione non sia intervenuta, il comparto sarà assoggettato alla disciplina di cui al precedente art.21.12, fermo restando che l'attuazione degli interventi da quest'ultima norma consentiti è subordinata alla completa esecuzione e al trasferimento nella proprietà del Comune delle opere di urbanizzazione di cui sopra, nella configurazione prevista dalla convenzione originaria. Anteriormente alla esecuzione ed ultimazione delle opere di urbanizzazione, all'interno del comparto sarà possibile dare corso, esclusivamente ad interventi di ordinaria o straordinaria manutenzione.

11. Gli ambiti assoggettati a PUA convenzionati prima dell'adozione del PSC/RUE ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione generale, ricadono nelle zone di cui all'art. 21.12. Gli interventi trasformativi dovranno pertanto attenersi alle disposizioni del citato articolo.

#### **ART. 21.15 - Ambiti produttivi di completamento**

1. All'interno degli ambiti produttivi di completamento ricadono due tipologie di situazioni:
  - a) parti di territorio oggetto di previsione insediativa a fini produttivi già nel previgente PRG e confermate e da attuarsi in funzione della disciplina prevista dal PRG stesso e le cui procedure autorizzative (piani urbanistici attuativi o, ove non richiesti, permessi di costruire) devono essere formalmente avviate entro il termine di approvazione del primo POC. Successivamente la loro attuazione è subordinata all'inserimento nel POC in osservanza delle disposizioni da questo dettate.
  - b) nuove aree dotate di urbanizzazione generale, contigue a stabilimenti produttivi esistenti di cui rappresentano l'area di completamento. A tal fine tali aree non possono essere frazionate per ricavarne più lotti, fatti salvi i casi di cui all'Atto di coordinamento tecnico regionale approvato con D.G.R. n. 75/2014 e s.m.i.. Con questa eccezione, vi si applicano le disposizioni dell'art. 21.12 "Ambiti specializzati per attività produttive consolidati" ad eccezione degli usi per i quali, all'interno degli ambiti di cui al presente articolo, il RUE non fissa delle limitazioni, in coerenza con l'art. 34 della LR n.9/2015 e s.m.i..
2. Lungo i perimetri degli ambiti produttivi di completamento, nelle parti non a contatto con altri ambiti produttivi, devono essere realizzate fasce verdi tampone, costituite da un insieme strutturato di impianti arbustivi ed arborei con profondità minima di 10 m., opportunamente distanziate dalla sede stradale eventualmente confinante, con funzioni multiple di contenimento delle polveri, di barriere visuali e di inserimento paesaggistico, di supporto alle reti ecologiche.
3. Il Comune individua all'interno degli insediamenti produttivi le modalità di realizzazione e gestione del deposito temporaneo dei rifiuti nel rispetto delle norme generali e regolamentari vigenti, prevedendo un'attività di verifica preliminare da espletarsi nelle procedure di approvazione di nuove attività e/o di modifica di attività esistenti.
4. Si osservano le disposizioni sull'efficientamento energetico degli edifici di cui al precedente art. 7.14.

#### **ART. 21.16 - Ambiti produttivi di riqualificazione**

1. Si tratta di parti di territorio oggetto di nuova riqualificazione a fini produttivi.
2. La loro attuazione è subordinata all'inserimento nel POC della relativa previsione.
3. Fino all'avvenuto inserimento degli ambiti nel POC, non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica o addizione. Non sono ammessi interventi di cambio d'uso, fatte salve le opportunità di deroga alle destinazioni d'uso introdotte dall'art. 17, comma 1, lettera e) del D.L. n.133/2014, così come convertito dalla L. n.164/2014 e s.m.i..
4. Dopo l'attuazione degli interventi programmati nel POC, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel PUA, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso sia scaduto il PUA senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi manutentori e conservativi.
5. Sugli edifici esistenti, fino ad approvazione nel POC, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

#### **ART. 21.17 - Ambiti produttivi di ampliamento**

1. Si tratta di parti di territorio oggetto di nuova urbanizzazione a fini produttivi.
2. La loro attuazione è subordinata all'inserimento nel POC della relativa previsione. L'ambito individuato nella tavola 1b di RUE all'interno della perimetrazione dell'APEA di PSC è disciplinato dall'Accordo territoriale sottoscritto dal

---

Comune di Casalgrande, Provincia e comuni contermini con DCC n. 26 del 28 aprile 2016.

3. Fino all'avvenuto inserimento degli ambiti, o di loro stralci funzionali, nel POC, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi diretti sugli edifici esistenti di manutenzione ordinaria e di demolizione. Non sono ammessi interventi di cambio d'uso.
4. Dopo l'attuazione degli interventi programmati nel POC, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel PUA, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi
5. interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA. Nel caso sia scaduto il PUA senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi manutentori e conservativi.
6. Sugli edifici esistenti, fino ad approvazione nel POC, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

#### **ART. 21.18 - Verde di protezione ambientale**

1. Si tratta di aree interne al territorio urbano disposte lungo importanti infrastrutture viarie e perimetri di zone industriali, nelle zone di contatto con tessuti urbani residenziali e talora nelle zone di frangia a confine con il territorio rurale; hanno la funzione di protezione e schermatura, oltre a quella di connessione tra le aree verdi urbane, di mitigazione del microclima urbano e di abbattimento degli inquinanti (polveri e rumore).
2. Le aree di verde di protezione ambientale possono essere sia pubbliche che private, sono inedificabili e possono essere oggetto di specifici progetti di qualificazione e protezione ambientale, predisposti dall'Amministrazione Comunale e attuati d'intesa e con il concorso dei soggetti privati.
3. Nella progettazione andrà effettuata un'attenta distribuzione degli elementi vegetali utilizzati, privilegiando i gruppi arbustivi ed arborei rispetto alle aree a prato. In questo modo si potrà realizzare un'elevata presenza di biomassa vegetale che, oltre ad esercitare effetti significativi su microclima e azione di protezione da inquinanti aeriformi, porterà ad aumentare la biodiversità.
4. Le aree verdi di protezione ambientale presenti all'interno degli ambiti soggetti ad intervento diretto e convenzionato concorrono inoltre alla verifica delle superfici permeabili dell'ambito di intervento.

## TITOLO VII. TERRITORIO RURALE

### ART. 22.1 - Partizione del territorio rurale

1. Il RUE ripartisce il territorio rurale in ambiti, aree o insediamenti.
2. Gli ambiti sono definiti come parti di territorio, pur differenziati nei caratteri ambientali, negli usi e nei vincoli, che partecipano, nelle finalità di sviluppo o conservazione e nelle modalità di intervento, a politiche di riassetto territoriale e paesistico ambientale unitarie.
3. Le aree e gli insediamenti sono caratterizzati da connotati, funzioni e obiettivi peculiari e disciplinati da specifiche disposizioni.
4. Gli ambiti riconosciuti dal RUE nel territorio rurale sono i seguenti:
  - ambiti di valore naturale e ambientale,
  - ambiti rurali di rilievo paesaggistico.
  - ambiti ad alta vocazione produttiva
  - ambiti rurali periurbani
  - fascia di ambientazione della viabilità primaria e delle aree ferroviarie
5. Gli ambiti di valore naturale e ambientale sono le parti del territorio rurale interessate da speciali discipline di tutela o progetti di valorizzazione, in quanto connotate da particolare pregio naturalistico, ovvero da forti limitazioni alla produttività dei suoli, per condizioni pedo-climatiche, geomorfologiche, idrogeologiche: in particolare sono ambiti di valore naturale e ambientale le aree boscate e quelle destinate al rimboschimento, ivi compresi i soprassuoli boschivi distrutti o danneggiati dal fuoco, gli invasi ed alvei di laghi, i bacini e corsi d'acqua, le aree SIC.
6. Gli ambiti rurali di rilievo paesaggistico sono parti del territorio rurale particolarmente caratterizzate dalla compresenza ed alternanza di zone o elementi naturali e di aree coltivate, laddove nell'insieme il territorio assume caratteri di valore percettivo.
7. Gli ambiti ad alta vocazione produttiva sono quelle parti del territorio rurale caratterizzate da ordinari vincoli di tutela ambientale, idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, allo svolgimento di attività produttiva agricola di tipo intensivo.
8. Gli ambiti rurali periurbani sono le parti del territorio ai margini dei sistemi insediativi urbani, che svolgono o possono svolgere funzioni di mitigazione ambientale e di integrazione funzionale tra sistema urbano e sistema produttivo agricolo.
9. La fascia di ambientazione della viabilità primaria e delle aree ferroviarie è definita nella tipologia e funzione all'art. 15.6 precedente.
10. Le aree o insediamenti sono sub-ambiti del territorio rurale caratterizzati da particolari discipline di tutela o di destinazione funzionale e comprendono:
  - aree per attività produttive in territorio rurale,
  - aree con crediti edilizi compensativi di diritti edificatori acquisiti nel previgente PRG,
  - aree assoggettate al Piano delle attività estrattive (PAE),
  - stabilimento a rischio di incidente rilevante in ambito rurale.

### ART. 22.2 - Disciplina degli interventi edilizi funzionali alle attività produttive agricole

1. Negli ambiti del territorio rurale di cui all'art. 22.1 sono ammessi dal RUE, con le limitazioni di cui alla tabella 5, gli interventi edilizi relativi agli usi appartenenti alla funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo (funzione A) alle seguenti condizioni:
  - a) è richiesto il preventivo accertamento della funzionalità, congruità, sostenibilità attraverso la formazione di un Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola" (PRAA) come definito dall'art. 1.21 successivo nei seguenti casi:
    - nuove costruzioni relative agli usi A1 (Abitazione agricola) ovvero interventi cui consegua la formazione di nuove unità abitative ovvero ampliamenti eccedenti i limiti di cui al comma 1 lett. a) dell'art. 22.3,
    - nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti eccedenti i limiti di SC di cui al comma 2 lett. b) dell'art. 22.3 relativi agli usi A2 (Servizi agricoli), A3 (Allevamento aziendale), A4 (Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola), A5 (Serre fisse);
  - b) è prevista in tutti gli altri casi la sola dimostrazione del rispetto dei limiti di cui all'art. 22.3 successivo e delle prescrizioni di cui agli articoli da 3.2 a 3.8 ( RUE parte 1);
  - c) i nuovi fabbricati abitativi, produttivi o di servizio alla azienda agricola devono essere ubicati in prossimità degli edifici esistenti, ovvero, nel caso l'azienda sia priva di fabbricati, in luogo idoneo a consentire eventuali sviluppi futuri;
  - d) per l'accesso alla formazione del Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRAA) è necessario nei casi di cui al presente comma il titolo di Imprenditore agricolo professionale.

2. Si considera Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) ai sensi del D.Lgs. n. 99/2004 il soggetto in possesso della documentazione comprovante tale titolo rilasciato in data non anteriore a sei mesi.
3. Negli ambiti del territorio rurale gli interventi edilizi relativi agli usi appartenenti alla funzione agricola non direttamente connessa alla conduzione del fondo (N) sono ammessi, con le limitazioni di cui alla tabella 5, alle seguenti condizioni:
  - a) è richiesto il preventivo accertamento della idoneità localizzativa, adeguatezza infrastrutturale, sostenibilità ambientale attraverso la formazione di un PRAA come definito dall'art. 1.21 successivo nel caso di ampliamenti e nuove costruzioni relative a insediamenti esistenti che prevedano incrementi di SC superiori al 20% della SC esistente attinenti agli usi N1 (Allevamento industriale), N3 (Attività di lavorazione agricola per conto terzi), N7 (Attività vivaistiche). Il PRAA non può tuttavia superare i vincoli di inedificabilità derivanti dalla pianificazione sovraordinata oppure stabiliti dal PSC e dal RUE per particolari ambiti del territorio rurale quali gli ambiti di valore naturale e ambientale e gli ambiti rurali di rilievo paesaggistico;
  - b) è richiesta in tutti gli altri casi di intervento su insediamenti esistenti la sola dimostrazione del rispetto dei limiti di cui all'art. 22.4 e delle prescrizioni di cui agli articoli da 3.20 a 3.25;
  - c) è richiesta specifica Variante cartografica al RUE nel caso di nuovi insediamenti. Nuovi insediamenti possono essere consentiti con intervento diretto solo per gli usi N5 (Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica) nei limiti stabiliti dall'art. 3.24.
4. Negli ambiti del territorio rurale le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le sopraelevazioni debbono rispettare un'altezza massima pari, a meno di disposizioni più restrittive relative a specifici ambiti, a m. 7,50 con un numero di piani non superiore a 2. Altezze superiori possono essere ammesse solo nel caso siano imposte da esigenze di rispetto di norme di carattere igienico sanitario ed espressamente richieste dall'Ente di controllo competente in materia, ovvero da dimostrate esigenze tecniche funzionali nel caso di edifici specialistici ovvero conseguenti dall'inserimento di elementi strutturali di consolidamento statico e adeguamento sismico e sono soggette in tutti tali casi a verifica di sostenibilità di cui all'art. 1.24 (componente paesaggio). Ove necessario debbono essere previste adeguate opere di mitigazione percettiva. Devono essere rispettate le disposizioni relative alle distanze ed alla visuale libera di cui agli artt. 5.2 e 5.3.
5. Gli edifici esistenti in ambito rurale, ricadenti per intero in fasce di rispetto stradale o ferroviario, ad eccezione di quelli di cui al titolo IV capo III della parte prima delle presenti norme, possono essere demoliti e ricostruiti al di fuori delle fasce di rispetto, purché siano verificate tutte le seguenti condizioni:
  - l'intervento di demolizione e ricostruzione avvenga nel rispetto della superficie utile e complessiva, delle distanze e dell'altezza massima e purché le destinazioni d'uso esistenti e da trasferire siano compatibili con le l'ambito di rilocalizzazione;
  - l'intervento sia subordinato alla presentazione di un atto d'obbligo, che contenga adeguate garanzie circa la demolizione del fabbricato originario e l'adeguata sistemazione dell'area risultante;
  - sia mantenuto il numero di unità abitative legittimate incrementabili al massimo di una unità.
6. Negli ambiti del territorio rurale gli interventi relativi all'uso Z2 (Infrastrutture e impianti di organizzazione del territorio rurale) sono ammessi nei limiti stabiliti nelle norme relative agli ambiti stessi. Gli interventi relativi all'uso Z3 (Attrezzature private di pertinenza) sono ammessi nei limiti indicati al comma 2, terzo alinea dell'art. 22.5.
7. Gli interventi soggetti a permesso di costruire connessi alla modificazione morfologica o di destinazione funzionale di superfici fondiari superiori a 10 ha sono soggetti a preventivo inserimento nel POC.
8. Al fine di migliorare il grado di compatibilità delle strutture edilizie con il contesto paesaggistico e ambientale del territorio, i progetti edilizi si attengono ai seguenti criteri generali:
  - le nuove strutture edilizie da realizzare (compresi gli ampliamenti di quelle esistenti) devono, per collocazione nel contesto geografico e per tipologia architettonica e scelte tecnico-costruttive e di materiali, risultare adeguate al contesto, nel senso della ricerca di coerenza funzionale e formale con l'ambiente in cui sono inserite;
  - sono da escludere in ogni caso soluzioni di forte impatto paesaggistico; per le nuove costruzioni attinenti gli usi A3 (Allevamento aziendale), A4 (Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola), A5 (Serre fisse), N1 (Allevamento industriale), N2 (Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale), N3 (Attività di lavorazione agricola per conto terzi), N4 (Attività di riparazione di macchine agricole), N6 (Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale), N7 (Attività vivaistiche) è richiesta negli ambiti rurali di rilievo paesaggistico la verifica di sostenibilità di cui all'art. 1.24 (componente paesaggio); negli ambiti di valore naturale e ambientale gli interventi di recupero effettuati in insediamenti dismessi sono subordinati a verifica di sostenibilità di cui all'art. 1.24 (componenti mobilità, emissioni inquinanti);
  - va in ogni caso evitata la collocazione di nuovi fabbricati lungo strade di interesse panoramico e in situazioni dove si realizzi un'interferenza percettiva con la morfologia del sistema collinare e con le linee dei crinali.
9. Sono in ogni caso fatte salve le competenze attribuite al POC dall'art. 7.8 delle norme del PSC.

**TAB.5 - Limitazioni agli interventi funzionali alle attività produttive agricole**

AMBITI		USI														
art.		A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	N1	N2	N3	N4	N5	N6	N7	
7.1	Ambiti rurali di rilievo paesaggistico	1	1	1	1	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	
7.1	Ambiti di valore naturale e ambientale	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	2	2	3	
7.1	Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	
7.1	Ambiti agricoli periurbani e Fascia di ambientazione	2	1	2	2	2	1	1	2	2	2	2	2	1	1	

**Legenda delle limitazioni:**

1	Nessuna limitazione specifica: si osservano le limitazioni stabilite negli articoli relativi ai singoli usi
2	Sono ammessi solo gli interventi consentiti dal RUE per le aziende esistenti od aziende subentranti nella disponibilità degli immobili confermati nell'uso specifico precedentemente in atto.
3	Sono ammessi solo interventi di tipo manutentorio, conservativo, adeguativo sugli edifici esistenti. Ampliamenti e nuove costruzioni sono ammessi solo se previsti da specifici programmi approvati in attuazione degli strumenti di programmazione regionale di settore nei fondi di aziende agricole esistenti alla data di approvazione del RUE.

**Legenda degli usi:**

A- Funzione agricola direttamente connessa alla conduzione del fondo: Uso A1 - Abitazione agricola Uso A2 - Servizi agricoli Uso A3 - Allevamento aziendale Uso A4 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola Uso A5 - Serre fisse Uso A6 - Attività agrituristiche Uso A7- Ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive di titolo IAP
---

Uso N1 - Allevamento industriale Uso N2 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale Uso N3 - Attività di lavorazione agricola per conto terzi Uso N4 - Attività di riparazione di macchine agricole Uso N5 - Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica Uso N6- Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale Uso N7- Attività vivaistiche N- Funzione agricola non direttamente connessa alla conduzione del fondo:
---

**ART. 22.3 - Interventi edilizi consentiti in assenza di Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRAA) per funzioni direttamente connesse alla conduzione del fondo****1. Uso A1 (Abitazione agricola)**

Nelle unità aziendali già dotate di edificio abitativo sono ammessi senza PRAA gli interventi di recupero degli edifici abitativi esistenti e di ampliamento dell'abitazione dell'Imprenditore agricolo, come definito dal D.Lgs. n.228/2001, nei seguenti limiti:

- aumento della SC preesistente ai fini dell'adeguamento degli alloggi esistenti alla data di approvazione del RUE fino ad una SU massima degli stessi di 100 mq ciascuno;
  - per gli edifici con SU residenziale inferiore a mq 200, in alternativa all'aumento di cui alla lettera a): aumento massimo della SU una tantum pari a mq 50;
  - aumento della superficie accessoria Sa fino al raggiungimento di una superficie accessoria massima pari al 60% della SU residenziale.
- 2. Usi A2 (Servizi agricoli), A3 (allevamento aziendale), A4 (attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli direttamente connessi alla conduzione del fondo dell'azienda agricola), A5 (serre fisse)**



Nei centri aziendali esistenti sono ammessi senza PRAA gli interventi di recupero degli edifici esistenti. Gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione sono ammessi nei seguenti limiti:

- a) SAU minima: 3 Ha,
- b) UF: 150 mq/Ha riferito a tutti gli usi sopraelencati, sino ad una nuova SC massima di 200mq.

**3. Uso A6 (attività agrituristiche)**

Nei centri aziendali esistenti sono ammessi senza PRAA gli interventi di recupero degli edifici esistenti. Gli interventi edilizi sugli immobili da destinare all'attività agriturbistica devono essere realizzati nel rispetto delle norme di cui al capo A-II, articolo A-9, e al capo A-IV dell'allegato alla L.R. n.20/2000 e s.m.i..

**4. Uso A7 (ricovero attrezzi, materiali, prodotti, animali in aziende agricole prive dei requisiti di**

**Imprenditore agricolo, come definito dal D.Lgs. n.228/2001)**

Sono ammessi senza PRAA gli interventi di recupero degli edifici esistenti, gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione con le seguenti limitazioni:

- SAU minima = 10.000 mq, con esclusione dei frazionamenti effettuati successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme, destinata a colture agricole specializzate che richiedano frequenti e periodiche attività di lavorazione (sono escluse le colture cerealicole, foraggere e i prati);
  - superficie coperta = 15 mq/Ha, fino ad un massimo di mq 30 comprensivi della superficie di fabbricati preesistenti;
  - ubicazione della struttura : in caso di realizzazione di un nuovo fabbricato, esso deve essere collocato nell'area pertinenziale dell'insediamento esistente; non sono consentiti edifici isolati.
5. La Superficie agricola utilizzata (SAU) è l'insieme delle superfici a seminativo, prati permanenti, pascoli e coltivazioni legnose agrarie dell'azienda agricola (secondo la definizione data da ISTAT per il 5° censimento generale dell'agricoltura – regolamento di esecuzione – DPR 6 giugno 2000 n. 197 - modello di rilevazione – sezioni II e IX). La superficie delle serre adibita a produzione (con esclusione delle avanserre in quanto considerate costruzioni) è compresa nella SAU.

**ART. 22.4 - Interventi edilizi consentiti in assenza di Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRAA) per funzioni non direttamente connesse alla conduzione del fondo**

**1. Uso N1 (allevamento industriale)**

Sono consentiti interventi di recupero degli edifici per allevamenti esistenti ai fini della riorganizzazione e riqualificazione produttiva, del miglioramento ambientale e del miglioramento delle condizioni vitali del patrimonio zootecnico, secondo le disposizioni dettate dal PTCP art. 82 comma 3 lettera e) punto 3 relativamente ai nuovi allevamenti AIA e nei limiti agli incrementi dei carichi di origine zootecnica con la realizzazione di nuovi allevamenti e ampliamenti, relative ai settori di ricarica di tipo A, B, C e D delle zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura di cui al PTA della Regione Emilia-Romagna.

**2. Uso N2 (Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale)**

Sono consentiti gli interventi di recupero degli edifici esistenti ai fini della riorganizzazione e riqualificazione produttiva attinente esclusivamente il trattamento della produzione locale,

**3. Uso N3 (Attività di lavorazione agricola per conto terzi)**

Sono consentiti gli interventi di recupero e di ampliamento degli edifici produttivi esistenti nella misura massima del 10% della SC esistente alla data di approvazione del RUE, con un massimo di 100 mq di SC.

**4. Uso N4 (Attività di riparazione di macchine agricole)**

Sono consentiti gli interventi di recupero degli edifici produttivi esistenti.

**5. Uso N5 (Ricovero e gestione di animali non a scopo di produzione zootecnica)**

Per l'insediamento o il potenziamento di tale attività è ammesso il recupero e il mutamento d'uso dei fabbricati esistenti.

Per le aziende esistenti alla data di approvazione del RUE sono ammessi interventi di ampliamento o, in carenza di fabbricati idonei esistenti, di nuova costruzione posizionata sempre comunque nell'area pertinenziale di insediamenti rurali esistenti, con le seguenti limitazioni:

- Superficie coperta destinabile al ricovero di equini e agli spazi di servizio annessi: fino a un massimo di 75 mq, in rapporto al numero degli stalli.
- Superficie coperta destinabile a ricovero di animali domestici, da cortile o per attività sportive ed altre: mq 20
- SAU = 5.000 mq
- Ogni 10 mq di superficie coperta deve essere disponibile (ed eventualmente recintata) una superficie a verde di almeno mq 500 destinata alla sgambatura e/o allenamento degli animali
- distanza minima dal perimetro del territorio urbano: 200 ml

**6. Uso N6 (Servizi offerti alle aziende agricole o ad attività svolte nel territorio rurale)**

Per l'insediamento di tale attività sono consentiti gli interventi di recupero degli edifici esistenti.

**7. Uso N7 (Attività vivaistiche)**

Per l'insediamento o il potenziamento di tale attività sono consentiti gli interventi di recupero degli edifici esistenti. In carenza degli stessi sono ammessi gli ampliamenti degli edifici produttivi esistenti già adibiti a tale uso nella misura

massima del 20% della SC esistente alla data di approvazione del RUE, con un massimo di 300 mq di SC.

#### **ART. 22.5 - Classificazione tipologica funzionale degli edifici rurali esistenti e relativa disciplina edilizia**

1. La disciplina delle destinazioni d'uso degli insediamenti esistenti nel territorio rurale è formata con riferimento alla classificazione tipologica funzionale di cui ai successivi articoli da 22.6 a 22.17. Ogni edificio, posto all'esterno delle Aree e degli Insediamenti di cui al comma 9 dell'art 22.1e dei nuclei storici di cui all'art. 6.1, per il quale è richiesto un intervento edilizio deve essere inquadrato in una delle categorie descritte ai successivi articoli da 22.6 a 22.17.
2. Ai fini della richiesta di intervento edilizio sugli edifici rurali esistenti, l'interessato deve indicare nel progetto il perimetro dell'unità di intervento che comprende oltre all'edificio o agli edifici oggetto di intervento anche le aree e gli edifici pertinenziali attribuendo ad ognuno di essi la congrua classificazione tipologica funzionale. I perimetri delle unità di intervento rappresentano anche unità minime di progetto nelle quali:
  - sono imposti la demolizione dei fabbricati non legittimi e non sanabili e il recupero e risanamento delle aree libere con ripristino, ove occorra, delle condizioni di decoro;
  - nel caso di realizzazione di nuove unità abitative extragricole (uso R1), mediante trasformazione d'uso di fabbricati esistenti ove consentito, è richiesto il rispetto delle prescrizioni, dettate nei successivi articoli, inerenti i posti auto e il recupero e risanamento delle aree pertinenziali per l'intera unità di intervento; il risanamento delle aree pertinenziali prevede anche la demolizione dei fabbricati incongrui, non più funzionali alle attività agricole e determinanti contrasto paesaggistico;
  - sono anche ammesse opere di modesta entità relative alle attrezzature private di pertinenza (uso Z3), purché adeguatamente inserite nell'ambiente con congruo impianto di arredo vegetale: esse non devono dar luogo all'impermeabilizzazione di superfici superiori a mq 100 per ciascuna unità di intervento. La possibilità di installazione di attrezzature inerenti l'uso Z3 nelle pertinenze di edifici tutelati ai sensi degli artt. 6.2 è subordinata a verifica di sostenibilità di cui all'art. 1.24 (componente paesaggio);
  - nelle aree cortilive di immobili, all'interno dei quali siano esercitate attività di ristorazione, è consentita l'installazione di manufatti removibili da destinare a distese estive. Tali strutture dovranno essere consone al contesto paesaggistico all'interno del quale saranno inserite e approvate con atto di Giunta Comunale sentita la Commissione per la qualità Architettura e il Paesaggio, ove ne sia previsto il parere.
3. La richiesta di permesso di costruire o la S.C.I.A., presentata da soggetto diverso da imprenditore agricolo professionale, per la realizzazione, ove consentito dalle presenti norme, di nuove unità abitative o per il recupero di abitazioni agricole preesistenti non più funzionali all'agricoltura, devono essere accompagnate da:
  - a) dichiarazione di presa d'atto, sottoscritta dall'interessato, delle condizioni territoriali e ambientali nelle quali l'intervento edilizio si colloca e accettazione del prevalente interesse della funzionalità della produzione agricola in senso lato, comprensiva di quella zootecnica, di trasformazione dei prodotti agricoli, di agriturismo, ecc. rispetto alle funzioni extragricole. Con tale dichiarazione, da effettuarsi secondo un modello predisposto dal Comune, si fornisce piena accettazione delle condizioni di eventuale disturbo, presente o futuro, indotto dal sistema delle attività agricole, non attribuibili ad atti e comportamenti illeciti;
  - b) dichiarazione di presa d'atto, sottoscritta dall'interessato, delle condizioni in essere delle dotazioni territoriali e infrastrutturali esistenti e impegno a non richiedere al Comune, a soddisfazione del nuovo carico urbanistico previsto, interventi di adeguamento o potenziamento degli stessi che non siano già previsti dalla propria programmazione né l'erogazione di servizi distribuiti oltre a quelli già forniti e diversi da quelli di tipo socio-assistenziale;
  - c) schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo provvisto di adeguate garanzie che preveda nei casi in cui l'Amministrazione Comunale lo ritenga necessario:
    - l'impegno ad apportare, a proprie spese e nei tempi fissati dall'Amministrazione Comunale, gli eventuali adeguamenti alla viabilità vicinale interessata ed ai punti di immissione sulla viabilità pubblica, che risultino necessari in funzione dell'intervento richiesto,
    - l'impegno a partecipare per quota parte, nell'ambito del consorzio dei proprietari o frontisti, alla realizzazione di interventi sulla viabilità vicinale interessata atti ad assicurarne nel tempo la relativa manutenzione,
    - l'impegno a realizzare le infrastrutture tecniche e tecnologiche mancanti o insufficienti, ovvero, previo assenso del Comune, a rinunciarvi espressamente dimostrando di provvedere in modo alternativo ed autonomo, nel rispetto delle disposizioni di legge, alla carenza delle stesse,
    - l'impegno ad effettuare le eventuali opere che risultassero nel tempo necessarie per la conservazione dei suoli, della stabilità e sicurezza dell'area, quali l'impianto di elementi vegetazionali, interventi di manutenzione dei drenaggi, consolidamento di scarpate, sistemazioni viarie, ecc.
    - Gli impegni assunti dal soggetto interessato all'intervento edilizio sono trasferiti ai subentranti nella proprietà o disponibilità degli immobili per riporto negli atti notarili ad essi relativi e sono estesi in forma palese ai soggetti beneficiari in tutti i casi in cui vengano sottoscritti atti di locazione, concessione in uso o diversi.
4. Ai fini della esatta determinazione degli obblighi di cui al comma 4 precedente, l'interessato può presentare richiesta di valutazione preventiva ai sensi dell'art. 10.3 del RUE.
5. Nel caso di intervento a fini abitativi comportante richiesta di permesso di costruire, in zone non servite da pubblica

fognatura depurata, è richiesta l'adozione di opportuni sistemi di trattamento dei reflui da concordarsi con le competenti autorità sanitarie preposte al controllo ambientale e secondo modalità coerenti con le caratteristiche geologiche del sito interessato. Ai sensi della delibera interministeriale 04/02/1977, nel caso di formazione di trincee di subirrigazione, queste devono estendersi su una superficie adeguata e ad una conveniente distanza da condotte idriche, non inferiore a m. 30; nel caso di realizzazione di vasche di fitodepurazione, queste devono essere poste dalla rete idrica a conveniente distanza non inferiore comunque a m. 10.

6. Ai sensi dell'art. A.21 dell'Allegato alla L.R. n.20/2000, ogni trasformazione edilizia ad uso extragricolo comporta per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
  - a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura; pertanto in tutti i casi di mutamento d'uso, anche a seguito di frazionamento, dovrà essere presentata copia dell'atto di vincolo atemporale di non edificazione a fini abitativi registrato e trascritto, a cura e spese del richiedente, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di tutti i terreni appartenenti all'unità podereale alla data di adozione del RUE.
  - b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuove costruzioni funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque preclusa per 10 anni dalla trascrizione di cui al punto c) seguente. 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;
  - c) i limiti alla capacità edificatoria delle unità poderali agricole, previsti al punto b) precedente, sono trascritti a cura e spese degli interessati presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, contemporaneamente alla variazione nella iscrizione catastale degli edifici non più connessi all'agricoltura.
7. Ai fini del contenimento del carico urbanistico in territorio rurale all'esterno dei nuclei storici è definito nei successivi articoli il numero complessivo massimo di nuove unità abitative per edificio.
8. Ai fini della compatibilità ambientale, nelle strutture insediative storiche esterne ai nuclei storici, ricadenti negli ambiti di valore naturale e ambientale di cui all'art. 22.1, il numero massimo di nuove unità abitative per edificio è limitato ad 1.

#### **ART. 22.6 - Edificio con tipologia a prevalente funzione abitativa**

1. Caratteri distintivi: si tratta di edificio a destinazione d'uso abitativa sia di impianto originario, sia successivamente trasformato, anche se l'uso attuale è in parte difforme. È considerato tale anche l'edificio articolato in una parte ad uso abitativo ed in una parte produttiva agricola, secondo un modello tradizionale di corpi sovrapposti o giustapposti.
2. Negli edifici con tipologia a prevalente funzione abitativa è consentito:
  - a) il mantenimento delle Unità Abitative esistenti (usi A1, R1). La trasformazione ad usi residenziali extragricoli (uso R1) di abitazioni agricole (uso A1) è soggetta, oltre che alle presenti norme, alle disposizioni vigenti in materia connesse alle procedure di accatastamento degli immobili;
  - b) l'aumento della Superficie utile, ricavabile all'interno del volume esistente al 03/05/1999, data di adozione del PRG, dell'edificio stesso, purché siano rispettate le condizioni di cui al comma 3 successivo; non è consentito, ai fini dell'ampliamento della Superficie utile, utilizzare eventuali Bassi Servizi connessi all'edificio abitativo, che potranno invece essere recuperati, se legittimati, come superficie accessoria alla residenza. Per le unità abitative esistenti al 03/05/1999, data di adozione del PRG, in edifici privi di interesse storico ed aventi SU inferiore a 100 mq e per le quali non sia realizzabile un aumento di SU all'interno dei volumi esistenti è consentito un incremento volumetrico fino al raggiungimento di un massimo di 100 mq di Su per unità abitativa. In tale caso non è consentita la formazione nell'edificio di nuove unità abitative. In alternativa alle precedenti facoltà del presente punto, è consentita l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 7.14 precedente.
  - c) la formazione di nuove Unità Abitative, usufruendo della superficie utile esistente e/o della superficie utile ricavabile in incremento come previsto al punto b) precedente, fino a un massimo di 1 per ogni unità abitativa preesistente, purché siano rispettate le condizioni di cui al comma 3 successivo. Le unità abitative risultanti dall'intervento di trasformazione d'uso (sia pre-esistenti che nuove) dovranno avere superficie utile non inferiore a 70 mq ;
  - d) il mantenimento degli usi in atto alla data di adozione del presente RUE, purché legittimi e compresi tra quelli di cui alla lettera a) precedente o alla lettera e) successiva. In alternativa a quanto previsto dalle lett. a) e b) del presente comma, può essere richiesta l'applicazione delle disposizioni, già previste per gli ambiti urbani consolidati, di cui all'art. 21.1 commi 3 e 4
  - e) l'inserimento di nuovi usi compresi tra quelli sottoelencati, purché compatibili con la tipologia e la dimensione dei fabbricati e delle aree di pertinenza, tali comunque da non determinare induzione di traffico veicolare non assorbibile dal sistema infrastrutturale esistente:
    - uso A1: abitazione agricola
    - uso A6: attività agrituristiche
    - uso C4: esercizio pubblico
    - uso D2: attività professionali e imprenditoriali
    - uso R3: residenza turistica

- uso S4: organizzazioni associative
- uso S6: attività ricreative e culturali
- uso S7: attività sportive
- uso T1: albergo
- uso T2: residenza turistica alberghiera
- uso T3: ostello

Ai fini della verifica preliminare della compatibilità suddetta, dell'esistenza dei requisiti di legge e della eventuale individuazione dei limiti da porre alla dimensione e all'esercizio dell'attività prevista, comprese le eventuali opere di mitigazione necessarie, l'interessato deve presentare, eventualmente anche in sede di richiesta di valutazione preventiva di cui all'art. 10.3, la verifica di sostenibilità ambientale di cui all'art. 1.24 per le componenti specificamente interessate.

3. L'ampliamento delle unità abitative esistenti e la formazione di nuove unità abitative, secondo quanto previsto rispettivamente alle lettere b) e c) del comma 2 precedente, sono ammesse a condizione che sia realizzata una autorimessa pari ad almeno 1 posto auto per ogni alloggio. Per il reperimento di tale superficie accessoria devono essere utilizzati prioritariamente gli spazi preesistenti al piano terra ovvero al piano seminterrato o interrato costituenti Superficie accessoria e possono altresì essere utilizzati tutti i fabbricati esistenti compresi nell'insediamento rurale per i quali tale uso sia consentito dalle presenti norme.
4. Nel caso in cui le Unità Abitative esistenti e/o quelle nuove consentite ai sensi della lett. c) del comma 2 siano sprovviste di posti auto e non sia tecnicamente possibile realizzarli all'interno del fabbricato esistente, ovvero si accerti che la loro realizzazione all'interno del fabbricato tutelato ai sensi dell'art. 6.2 ne comprometterebbe l'integrità tipologica formale e non vi siano nell'insediamento rurale altri fabbricati di proprietà per i quali sia ammesso tale uso, è consentita la realizzazione, in un unico nuovo fabbricato correttamente disposto rispetto alla tipologia dell'insediamento, di una autorimessa di massimo mq 20 per ogni alloggio, secondo forme, tipologie e regole compositive congrue con l'ambiente. Tale facoltà è subordinata al parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio in ordine alla possibilità di garantire il rispetto dei valori delle preesistenze storico ambientali, fatte salve in ogni caso le competenze della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici.
5. Sono ammessi, oltre a quanto previsto ai commi 2 e 3 precedenti, i seguenti tipi di intervento, purché compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati:
  - interventi conservativi
  - interventi manutentori
  - interventi adeguativi, fatti salvi i vincoli di cui all'art. 6.2
  - demolizione e ricostruzione solo in presenza delle seguenti condizioni:
    - a) l'edificio non sia soggetto ai vincoli di cui all'art. 6.2;
    - b) l'edificio non sia interessato da richiesta di mutamento d'uso;
    - c) sia accertata, mediante perizia preventiva giurata di tecnico abilitato, l'impossibilità del recupero o del raggiungimento dei requisiti abitativi cogenti con interventi conservativi o adeguativi. In tal caso, qualora tale impossibilità sia imputabile alle caratteristiche fisiche del sito, ne può essere consentita la demolizione e ricostruzione con spostamento dell'area di sedime nel sito più prossimo in cui non siano riscontrabili i fattori di inidoneità che motivano la traslazione del sedime stesso. Analoga possibilità è concessa nel caso di fabbricati prospicienti la viabilità pubblica rispetto alla quale costituiscano rilevante fattore di riduzione della funzionalità e della sicurezza della circolazione.

#### **ART. 22.7 - Edificio con tipologia produttiva agricola di interesse storico**

1. Caratteri distintivi: si tratta di edifici riconducibili alle tipologie storiche rurali, quali la stalla con sovrapposto fienile ed il portico-fienile, giustapposti o separati dall'edificio abitativo, identificati e classificati nel RUE ai sensi dell'art. 6.2.
2. Negli edifici con tipologia produttiva agricola di interesse storico è consentito:
  - a) il mantenimento o il reinsediamento delle funzioni agricole (funzioni A ed N) nei limiti delle disposizioni igienico sanitarie vigenti e comunque nel rispetto dell'integrità dei caratteri tipologici e ambientali;
  - b) la trasformazione d'uso. Nei medesimi edifici è inoltre consentito, purché siano accertate le condizioni di cui al comma 3 e siano rispettati i limiti di cui al comma 4 successivo;
  - c) la formazione di unità abitative nuove (usi A1, R1) fino ad un massimo di 5, fatto salvo quanto disposto ai commi 7 e 8 dell'art. 22.5 precedente, o l'ampliamento di unità abitative eventualmente preesistenti in fabbricati contigui. Le nuove unità abitative derivanti dall'intervento di trasformazione d'uso, da attuare mediante intervento edilizio unitario (IEU), dovranno rispettare il seguente criterio:

Limite numero unità	SU minima per unità
---------------------	---------------------

1°	80 mq
2°-3°	100 mq
4°-5°	120 mq

- d) l'inserimento di nuovi usi compresi tra quelli sottoelencati, purchè compatibili con la tipologia e la dimensione dei fabbricati e delle aree di pertinenza, è subordinato alla verifica di sostenibilità di cui all'art. 1.24 (componenti mobilità, emissioni inquinanti)
- uso A6: attività agrituristiche
  - uso C4: esercizio pubblico
  - uso C5: artigianato di servizio e di produzione con vendita diretta
  - uso D2: attività professionali e imprenditoriali
  - uso R3: residenza turistica
  - uso S4: organizzazioni associative
  - uso S6: attività ricreative e culturali
  - uso S7: attività sportive
  - uso T1: albergo
  - uso T3: ostello
3. Ai fini della operabilità della trasformazione d'uso di cui al comma 2, lett. c), d) gli edifici con tipologia produttiva agricola di interesse storico devono presentare le seguenti caratteristiche ritenute sufficienti e necessarie:
- a) Requisiti relativi all'epoca di trasformazione e di cessazione dell'uso agricolo  
Sono escluse le parti dell'edificio realizzate in ampliamento incongruo con la tipologia originaria e comunque quelle realizzate in data successiva al 03/05/1999, data di adozione del PRG previgente. L'edificio non deve essere stato oggetto nei dieci anni antecedenti di interventi edilizi per i quali siano stati erogati finanziamenti pubblici a sostegno dell'attività agricola e non deve comunque trattarsi di edificio per il quale è stato istituito e sia vigente un vincolo d'uso.
- b) Requisiti storico tipologici  
L'edificio deve essere classificato ai sensi dell'art. 6.2
- c) Requisiti morfologici e dimensionali  
L'edificio risulta idoneo alla trasformazione quando:
- non si tratta di una struttura completamente aperta su due o più lati (tettoia o portico);
  - l'altezza media dei fronti non è mai inferiore a 5 m.;
  - il volume dell'involucro è superiore o uguale a 500 mc
- d) Requisiti statico – conservativi  
L'edificio risulta idoneo alla trasformazione quando le sue strutture di fondazione, portanti e di copertura rispondono a requisiti statici tali da consentire il recupero mantenendone l'assetto, pur con parziali rifacimenti. Nei casi diversi dall'art. 6.2 comma 1 lett. a) la struttura muraria e/o la copertura non devono essere crollate in misura tale da configurare la categoria di rudere.
- e) Requisiti igienico – sanitari  
L'edificio è idoneo alla trasformazione quando è possibile la realizzazione di almeno due fronti finestrati, nel rispetto dei diritti di terzi e delle distanze minime tra pareti antistanti di due edifici. In ogni caso l'unità edilizia non è idonea alla trasformazione se è collegata o adiacente (a distanza inferiore a quella consentita dalle norme per la realizzazione di nuovi allevamenti aziendali rispetto ad abitazioni esistenti) ad allevamenti zootecnici.
- f) Requisiti localizzativi e vincoli  
L'edificio non deve ricadere in una delle seguenti condizioni di vincolo:
- le fasce di rispetto della viabilità classificata di tipo B ai sensi del codice della strada,
  - le fasce di rispetto agli elettrodotti,
  - gli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua,
  - le zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto idrogeologico e instabilità
- Nei casi suddetti è esclusa la possibilità di trasformazione ad usi abitativi o usi che prevedano la permanenza continuativa di persone, mentre possono essere autorizzati, ove non vietato dalle norme relative ai vincoli medesimi, altri usi, tra quelli indicati al comma 2 lett. d), che il Comune valuti compatibili sulla base di idonea verifica di sostenibilità di cui all'art. 1.24 (componente vincoli).
4. Dovrà essere realizzata una autorimessa pari ad almeno 1 posto auto per ogni alloggio. Per il reperimento di tale superficie accessoria devono essere utilizzati prioritariamente gli spazi preesistenti al piano terra ovvero al piano seminterrato/interrato e possono altresì essere utilizzati tutti i fabbricati esistenti compresi nell'insediamento rurale per i quali tale uso sia consentito dalle presenti norme.
5. Nel caso in cui non sia tecnicamente possibile realizzare le autorimesse all'interno del fabbricato esistente ovvero si accerti che la loro realizzazione all'interno del fabbricato tutelato ai sensi dell'art. 6.2 ne comprometterebbe l'integrità tipologica formale e non vi siano nell'insediamento rurale altri fabbricati di proprietà per i quali sia ammesso tale uso, è consentita la possibilità di realizzare, in un unico nuovo fabbricato, una autorimessa di mq 20 per ogni alloggio, secondo dimensioni, tipologie e regole compositive congrue con l'ambiente, ovvero la possibilità di reperire un posto auto scoperto all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato.. Tale facoltà è subordinata al parere della Commissione

per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio in ordine alla possibilità di garantire il rispetto dei valori delle preesistenze storico ambientali, fatte salve in ogni caso le competenze della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici.

6. Sono ammessi, oltre a quanto previsto alla lettera a) del comma 2 e al comma 5 precedenti, i seguenti tipi di intervento, purché compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati:
- interventi conservativi (in rapporto alla classificazione di cui all'art. 6.2)
  - interventi manutentori.

#### **ART. 22.8 - Servizi agricoli**

1. Caratteri distintivi: si tratta di edifici produttivi agricoli che, anche nei casi in cui siano conformi ai caratteri costruttivi rurali tradizionali, non risultano idonei per mancanza delle caratteristiche storiche, tipologiche, dimensionali e costruttive indicate, con riferimento alla categoria degli edifici con tipologia produttiva agricola di interesse storico, al comma 3 dell'Art. 22.7, ad una eventuale trasformazione d'uso per funzioni residenziali e compatibili. Rientrano in questa categoria, oltre ai cosiddetti bassi servizi, anche i fienili o ricoveri attrezzi costituiti da semplici pilastri con copertura formanti una tettoia, aperta sui fronti principali. Questi edifici mantengono gli usi agricoli eventualmente in atto, o si prestano alla trasformazione in superficie accessoria per autorimesse, locali deposito o cantine, non essendo comunque consentito produrre, al di fuori degli interventi finalizzati ad usi agricoli, tamponamenti su interi fronti del fabbricato.
2. Nei servizi agricoli in condizioni di legittimità urbanistico edilizia è consentito:
  - a) il mantenimento o l'insediamento delle funzioni agricole (funzioni A ed N) nei limiti delle disposizioni igienico sanitarie vigenti e l'eventuale ampliamento in applicazione delle disposizioni relative agli usi agricoli, purché in assenza dei vincoli di cui all'art. 6.2 e comunque nel rispetto dell'omogeneità dei caratteri tipologici e ambientali; la realizzazione dell'ampliamento esclude ogni successiva possibilità di trasformazione d'uso per superficie accessoria alla residenza;
  - b) la trasformazione d'uso per superficie accessoria alla residenza.
3. Sono ammessi, oltre a quanto previsto alla lettera a) del comma 2 precedente, i seguenti tipi di intervento, purché compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati:
  - interventi conservativi
  - interventi manutentori
  - interventi adeguativi
  - demolizione e ricostruzione solo nell'ambito di un intervento di recupero e risanamento delle aree pertinenziali.

#### **ART. 22.9 - Servizi alla residenza**

1. Caratteri distintivi: si tratta di costruzioni di pertinenza degli edifici abitativi, quali autorimesse, depositi, cantine, ricovero attrezzi, lavanderie, centrali termiche.
2. Nei servizi alla residenza in condizioni di legittimità urbanistico edilizia è consentito:
  - a) il mantenimento degli usi esistenti nei limiti delle disposizioni igienico sanitarie e di sicurezza vigenti e del decoro ambientale;
  - b) in ogni caso non sono ammessi interventi di trasformazione ad uso abitativo.
3. Sono ammessi, purché compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati, i seguenti tipi di intervento:
  - interventi conservativi
  - interventi manutentori
  - interventi adeguativi
  - demolizione e ricostruzione solo nell'ambito di un intervento di recupero e risanamento delle aree libere.

#### **ART. 22.10 - Precari**

1. Caratteri distintivi: si tratta di costruzioni realizzate con tecniche costruttive e materiali rispondenti a esigenze di provvisorietà, non legittimate da autorizzazioni edilizie comunali; costituiscono, per la casualità nella disposizione, la disomogeneità e la povertà dei materiali, degli elementi di degrado degli insediamenti e delle relative pertinenze in cui sono inseriti.
2. Nei precari è ammesso solo l'intervento di demolizione.

#### **ART. 22.11 - Edificio produttivo agricolo moderno**

1. Caratteri distintivi: si tratta dei fabbricati ad uso agricolo realizzati in epoca recente, secondo tipologie non riferite in



genere ai canoni dell'edilizia rurale tradizionale e con l'impiego di tecnologie costruttive proprie talora dell'industrializzazione edilizia e della prefabbricazione e con l'uso diffuso del cemento armato o di materiali non appartenenti alla tradizione edilizia rurale locale.

2. Negli edifici produttivi agricoli moderni è consentito:
  - a) il mantenimento degli usi esistenti o la trasformazione ad usi analoghi nell'ambito degli usi agricoli (funzioni A ed N) purchè consentiti dalle norme e nei limiti delle disposizioni igienico sanitarie vigenti e l'eventuale ampliamento, in applicazione delle disposizioni relative agli usi agricoli (funzioni A ed N);
  - b) la trasformazione a superficie accessoria alla residenza nel caso di edifici aventi volumetotale inferiore a 200 mc).
3. Sono ammessi, purchè compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati, tutti i tipi di intervento.

#### **ART. 22.12 - Edificio per il culto**

1. Caratteri distintivi: si tratta di piccoli manufatti destinati al culto religioso.
2. Negli edifici per il culto è consentito il mantenimento degli usi esistenti.
3. Sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
  - interventi conservativi
  - interventi manutentori

#### **ART. 22.13 - Edificio ad uso produttivo non agricolo**

1. Caratteri distintivi: si tratta di edifici attualmente adibiti legittimamente a usi artigianali (funzione P).
2. Le attività presenti devono essere esenti da esiti nocivi o molesti o alteranti le condizioni di sostenibilità infrastrutturale e ambientale. Qualora si verifichi la perdita o la riduzione delle condizioni di compatibilità ogni intervento è subordinato al recupero delle medesime, fatte salve le competenze in materia sanitaria e ambientale.
3. Il riutilizzo a fini extra agricoli di edifici esistenti in territorio rurale deve essere compatibile con gli usi di cui all'art. 6, comma 3 del PTCP con esclusione della residenza.
4. Non sono ammessi comunque frazionamenti dell'unità edilizia per la articolazione dell'azienda esistente in più aziende o per l'insediamento di nuove aziende.
5. Sono ammessi, purchè compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati, i seguenti tipi di intervento:
  - interventi conservativi
  - interventi manutentori
  - interventi adeguativi
6. Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni contenute in convenzioni stipulate con il Comune, tuttora in vigore.

#### **ART. 22.14 - Edificio adibito ad attività extragricole compatibili**

1. Caratteri distintivi: si tratta di edifici attualmente adibiti legittimamente ad usi commerciali (funzione C), direzionali (funzione D), di servizio (funzione S), turistici ricettivi ludici (funzione T).
2. Si confermano gli usi in atto; in caso di cessazione dell'attività il subentro di altre attività inquadrabili nella medesima funzione è subordinato alla verifica di sostenibilità ambientale di cui all'art. 1.24
3. Sono ammessi, purchè compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati, i seguenti tipi di intervento:
  - interventi conservativi
  - interventi manutentori
  - interventi adeguativi
  - ampliamento esclusivamente per attività già insediate alla data di adozione del RUE, nella misura massima del 20% della SC esistente, entro un massimo di mq 100, con obbligo di realizzare interventi di compatibilizzazione dell'inserimento paesistico ambientale .

#### **ART. 22.15 - Rudere**

1. Caratteri distintivi: si tratta di edifici crollati o in crollo. Si considera rudere l'edificio del quale non permangano più la copertura e le strutture murarie esterne per almeno il 50% del volume.
2. Sono ammessi, purchè compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati, i seguenti tipi di intervento:
  - demolizione
  - restauro scientifico con ricostruzione fedele, nei soli casi di edifici classificati ai sensi dell'art. 6.2 comma 1 lett.



a).

#### **ART. 22.16 - Serre fisse**

1. Caratteri distintivi: si tratta di impianti specialistici per le colture agricole su terra o su bancale, dotati di struttura di ancoraggio al suolo generalmente con basamento e cordolo in c.a.
2. Sono ammessi, purchè compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati, tutti i tipi di intervento in relazione alle norme per gli usi agricoli (funzione A)

#### **ART. 22.17 - Impianti tecnici e tecnologici – impianti per le telecomunicazioni**

1. Gli impianti tecnici e tecnologici sono impianti specialistici non connessi al sistema delle dotazioni urbanizzative e territoriali non funzionalmente autonomi (strutture al servizio della produzione agricola e degli insediamenti esistenti).
2. Gli impianti per le telecomunicazioni sono strutture funzionali alla trasmissione e ripetizione dei messaggi radio, televisivi e telefonici.
3. Sono ammessi tutti i tipi di intervento, purchè compatibili con le disposizioni e i vincoli relativi agli ambiti territoriali interessati e le normative vigenti.

#### **ART. 22.18 - Aree per attività produttive in territorio rurale**

1. Le aree per attività produttive in territorio rurale individuano gli insediamenti a carattere artigianale, commerciale, alberghiero o misto esistenti in territorio rurale confermati nelle loro funzioni, ma non suscettibili di processi di espansione.
2. In tali aree è consentito il mantenimento delle attività esistenti, l'eventuale subentro, in caso di dismissione, di attività produttive o di artigianato di servizio o terziarie analoghe, ove esistano le condizioni di accessibilità e di realizzabilità delle dotazioni di spazi di parcheggio in misura adeguata alle disposizioni vigenti in materia.
3. Sono consentiti interventi di manutenzione, adeguamento, ristrutturazione e di ampliamento entro il limite del 10% della SC esistente e comunque non superiore a 500 mq di SC. Per i suddetti interventi valgono le seguenti prescrizioni:
  - $H_{max} = 14$  m
  - dotazioni urbanizzative: sono da reperire nella misura disposta dalle norme relative agli usi. E' ammessa la monetizzazione delle aree di cessione nei casi previsti dall'art. 14.6.
  - distanze minime: come da art. 5.2
4. E' vietato l'insediamento di attività insalubri di prima classe di cui al DM 05/09/1994 e s.m.i. e di ogni altra attività che può comportare danni o disturbi ambientali.
5. Gli interventi di ampliamento di cui al precedente comma 3, dovranno essere assoggettati a procedura di VAS.

#### **ART. 22.19 - Aree di riqualificazione in territorio rurale**

1. In attuazione delle disposizioni del PSC il presente RUE individua e perimetra le aree, ad est dell'abitato di Salvaterra, poste su via Bassa e su via Campo, per le quali il previgente PRG determinava una capacità edificatoria residenziale e la cui attuazione non presenta condizioni di sostenibilità in ordine alla carenza di infrastrutture ed in quanto tenderebbero a configurare un'impropria linea di estendimento del territorio urbano in quello rurale.
2. Per tali aree, da ricondurre ad una destinazione agricola, il PSC istituisce crediti edilizi secondo le modalità di cui all'art. 6.18 delle Norme del PSC. Sino alla attuazione delle previsioni di PSC sugli immobili esistenti sono consentiti solo interventi manutentori senza mutamento d'uso.

#### **ART. 22.20 - Aree assoggettate al Piano delle attività estrattive (PAE)**

1. Il RUE individua le aree disciplinate dal Piano Comunale delle Attività Estrattive vigente. Entro tali aree si applica la normativa del PAE e degli strumenti attuativi da essa conseguenti.
2. All'esaurimento di detta attività deve essere realizzato il ripristino ambientale dell'area oggetto di escavazione secondo quanto previsto dal Piano di coltivazione approvato ed in conformità alle direttive, agli indirizzi ed alle prescrizioni dettate dal PSC per il rispettivo ambito urbanistico di appartenenza ed a quanto previsto dai piani di settore della pianificazione sovraordinata e dagli strumenti di governo territoriale eventualmente vigenti per le Aree Protette.
3. L'occupazione di aree da parte di impianti di lavorazione di inerti, calcestruzzi e conglomerati, è disciplinata da una convenzione tra il Comune e l'azienda interessata. A seguito della dismissione dell'attività si attuano le disposizioni inerenti l'ambito in cui l'impianto ricade.

**ART. 22.21 - Aree per attività sportive ricreative all'aperto per utenza pubblica**

1. Nelle aree adibite alla data di approvazione del presente RUE ad attività sportive ricreative all'aperto per un'utenza pubblica sono ammessi modesti interventi di modellazione del suolo per le finalità proprie dell'attività.
2. E' consentito il recupero dei volumi esistenti per l'esercizio dell'attività stessa. In carenza di questi è ammessa la realizzazione di manufatti di modesta dimensione per le attività sportivo-ricreative, con strutture provvisorie e rimovibili al cessare dell'attività. L'ammissibilità di tali manufatti deve essere circoscritta alla definizione di pertinenza di un fabbricato principale, pertanto potranno essere ammessi solo qualora costituenti pertinenze di un fabbricato esistente, entro i limiti dell'ampliamento edilizio di cui all'allegato L.R. n.15/2013 come modificata dalla L.R. n. 12/2017 e previa valutazione dell'impossibilità di recuperare a tale uso fabbricati esistenti.

**ART. 22.22 - Impianti di energia elettrica da fonte rinnovabile ammissibili nel territorio agricolo ai sensi del D.Lgs. n.387/2003**

1. La localizzazione e le modalità di realizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile ammissibili nel territorio rurale sono quelle dettate dal DM 10/9/2010 (Linee guida per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili), in attuazione del comma 10 dell'art. 12 del D.Lgs n.387/2003, che ha stabilito la esclusiva competenza della Regione nell'individuazione di aree e siti per l'installazione di specifiche tipologie di impianti a fonti rinnovabili, nonché dalla DAL 28/2010 e dalla DAL 46/2011, dalla DAL 51/2011 e ss.mm, dalla DAL 362/2012. E' inoltre vigente il Regolamento regionale n.1 del 16/3/2012, in relazione alle procedure autorizzative.

**ART. 22.23 - Stabilimento a rischio di incidente rilevante in ambito rurale**

1. L'area è disciplinata dal documento "Elaborato tecnico (Rischio incidenti rilevanti RIR) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.43 del 4/06/2012 su specifica variante parziale al PRG previgente e recepita dal PSC.
2. Nell'ambito dell'area aziendale sono consentiti solo ed esclusivamente interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'uso ammesso è unicamente quello di stoccaggio GPL meglio definito con la convenzione sottoscritta in data 12/03/2009 rep.n.9094. Gli interventi sono subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nelle "Schede tecniche" (ai sensi della L.R. n.26/2003) e suoi aggiornamenti approvati dal Comitato Tecnico di Valutazione dei Rischi ARPA Emilia Romagna.
3. Nella zona di elevata letalità definita dall'allegato "A" della Relazione Conclusiva del Comitato Tecnico di Valutazione dei Rischi (CVR) non è ammessa la costruzione di edifici e manufatti anche temporanei. E' esclusivamente ammessa l'ordinaria utilizzazione del suolo agricolo.
4. Nella zona di inizio letalità definita dall'allegato "A" della Relazione Conclusiva del Comitato Tecnico di Valutazione dei Rischi (CVR) sono consentiti, oltre all'ordinaria utilizzazione del suolo agricolo, gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia.
5. I terreni ricadenti in tutto o in parte all'interno delle aree di elevata letalità e di inizio letalità mantengono la propria capacità edificatoria da sviluppare al di fuori degli ambiti citati e nel rispetto delle disposizioni di RUE.
6. Per gli aspetti geologico-ambientali, geotecnico e sismico si rimanda a quanto previsto nella Relazione geologico, geotecnica ed azioni sismica (presentata in data 25/03/2009 prot.n.4477 allegata al PdC n.20/2009 - paragrafo "conclusioni e suggerimenti") oggetto della specifica variante parziale al PRG previgente (D.C.C n.43/2012).
7. La destinazione urbanistica delle aree individuate nell'allegato A è subordinata ai termini di validità della convenzione sottoscritta in data 12/03/2009 rep.n.9094.