

Adozione C.C. n°27 del 24.04.2009

Approvazione C.C. n° del

Provincia  
di  
Parma



Comune  
di  
Noceto

# RUE

# 2008

*REGOLAMENTO URBANISTICO  
ED EDILIZIO*

## PROGETTO

**II SINDACO**

Giuseppe Pellegrini

**II VICE-SINDACO**

Lorenzo Ghirarduzzi

**UFFICIO URBANISTICA**

Michele Siliprandi  
Raffaele Pindari  
Massimiliano Zucchi  
Moreno Trentini  
Angelo Zoppi

**PROGETTISTI INCARICATI**

**Redazione strumenti urbanistici  
COLLETTIVO DI URBANISTICA**

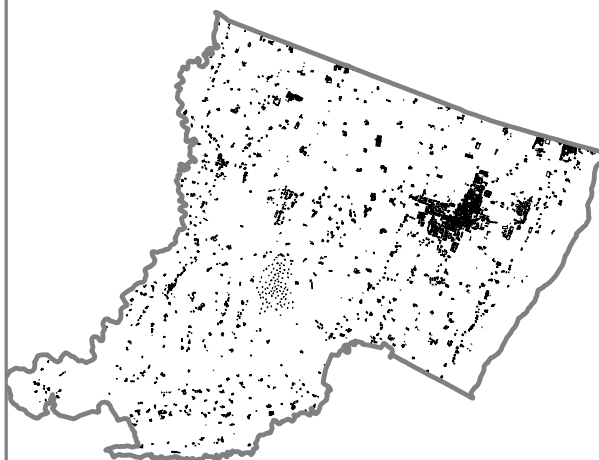
Gianfranco Pagliettini  
Luca Pagliettini  
Elena Maestri  
Daniela Olzi  
Matteo Camattini  
Mina Rossi

**Analisi del sistema ambientale**

**VAS-VaISAT**

AMBITER s.r.l.  
Giorgio Neri  
Davide Gerevini  
Claudia Giardinà  
Chiara Buratti  
Luca Pellegrini  
Marco Rogna

## Norme di Attuazione



Codice tavola

# RUE

# N

Scala

Data

**Aprile 2011**

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>7</b>
<b>Capo I – CONTENUTI ED EFFICACIA .....</b>	<b>7</b>
Art. 1 Contenuti ed efficacia del Regolamento Urbanistico ed Edilizio.....	7
Art. 2 Ammissibilità delle trasformazioni.....	7
Art. 3 Elaborati del RUE.....	8
<b>Capo II – DEFINIZIONE DEGLI USI.....</b>	<b>8</b>
Art. 4 Definizione degli usi degli immobili .....	8
<b>Capo III – PARAMETRI, MODALITA' E TIPI DI INTERVENTO .....</b>	<b>12</b>
Art. 5 Definizione dei parametri .....	12
Art. 6 Modalità e tipi di intervento.....	17
<b>TITOLO II – VINCOLI E TUTELE DELLE RISORSE NATURALI, PAESAGGISTICHE, AMBIENTALI E DEGLI ELEMENTI STRUTTURANTI IL TERRITORIO.....</b>	<b>18</b>
Art. 7 Zona di deflusso della piena .....	18
Art. 8 Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua.....	18
Art. 9 Zone di tutela ambientale ed idraulica dei corsi d'acqua .....	18
Art. 10 Zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua..	19
Art. 11 Fasce di rispetto delle acque pubbliche .....	19
Art. 12 Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei.....	19
Art. 13 Sistema dei crinali.....	19
Art. 14 Dossi meritevoli di tutela.....	20
Art. 15 Aree soggette a rischio idraulico .....	20
Art. 16 Aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale.....	20
Art. 17 Aree di accertata consistenza archeologica e aree ed elementi di interesse archeologico .....	20
Art. 18 Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata .....	21
Art. 19 Aree e pericolosità geomorfologica elevata.....	21
Art. 20 Aree a pericolosità geomorfologica moderata.....	22
Art. 21 Parco Fluviale Regionale del Taro .....	22
Art. 22 Vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua pubblici .....	22
Art. 23 Aree boscate.....	22
Art. 24 Beni culturali storico architettonici.....	23
Art. 25 Rispetto cimiteriale e rispetto ai depuratori.....	23
Art. 26 Rispetti degli elettrodotti .....	23
Art. 27 Rispetti dei pozzi idropotabili.....	24
Art. 28 Zone e rispetti militari .....	26
Art. 28bis Zona di tutela della visuale verso la collina.....	26
<b>TITOLO III – SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'</b>	<b>27</b>
Art. 29 Classificazione delle strade.....	27

Art. 30 Rispetti alla viabilità .....	27
Art. 31 Nodi stradali.....	27
Art. 32 Caratteristiche tecniche delle strade .....	28
Art. 33 Viabilità pedonale e ciclabile.....	28
Art. 34 Attrezzature a verde della viabilità pedonale e ciclabile .....	28
Art. 35 Impianti per la distribuzione dei carburanti .....	28
Art. 35bis Rispetti alla viabilità ferroviaria.....	29
<b>TITOLO IV – SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI .....</b>	<b>30</b>
<b>Capo I - Dotazioni di infrastrutture .....</b>	<b>30</b>
Art. 36 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.....	30
<b>Capo II – Dotazione di attrezzature e spazi collettivi .....</b>	<b>31</b>
Art. 37 Aree per attrezzature e spazi collettivi.....	31
Art. 38 Aree per attrezzature.....	31
Art. 39 Aree per verde pubblico, verde attrezzato e per lo sport e spazi collettivi .....	32
Art. 40 Aree per parcheggi.....	32
Art. 41 Parcheggi di pertinenza.....	32
<b>Capo III – Dotazioni ecologiche ed ambientali.....</b>	<b>35</b>
Art. 42 Dotazioni ecologiche ed ambientali nel territorio urbano .....	35
Art. 43 Aree permeabili e aree con sistemazioni a verde.....	35
Art. 44 Interventi per la limitazione degli inquinamenti ed il mantenimento dell'equilibrio idraulico .....	35
<b>Capo IV – Concorso nella realizzazione delle dotazioni.....</b>	<b>36</b>
Art. 45 Cessione delle aree per le dotazioni territoriali .....	36
Art. 46 Realizzazione delle dotazioni territoriali, oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione.....	37
Art. 47 Monetizzazione delle dotazioni territoriali .....	37
<b>TITOLO V – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO .....</b>	<b>38</b>
<b>Capo I – Individuazione, destinazioni e tipi di intervento.....</b>	<b>38</b>
Art. 48 Individuazione dei beni storici.....	38
Art. 49 Destinazioni d'uso nei centri storici.....	38
Art. 50 Tipi di intervento sui beni storici.....	38
<b>Capo II – Norme morfologiche per gli interventi sui beni storici.....</b>	<b>43</b>
Art. 51 Unità minime di intervento .....	43
Art. 52 Caratteristiche generali degli interventi.....	43
Art. 53 Caratteristiche architettoniche degli interventi.....	44
Art. 54 Documentazione a corredo .....	45

<b>TITOLO VI – SISTEMA DEL TERRITORIO URBANO.....</b>	<b>47</b>
<b>Capo I – Ambiti urbani consolidati .....</b>	<b>47</b>
Art. 55 Articolazione degli ambiti e destinazioni d'uso .....	47
Art. 56 Ambiti consolidati .....	47
Art. 57 Aree a verde privato.....	51
Art. 58 Aree di completamento delle dotazioni degli ambiti urbani consolidati	51
<b>Capo II – Ambiti da riqualificare .....</b>	<b>52</b>
Art. 59 Ambiti da riqualificare, interventi ammessi in attesa di PUA .....	52
<b>Capo III – Ambiti per nuovi insediamenti e per servizi e dotazioni territoriali .....</b>	<b>52</b>
Art. 60 Ambiti per nuovi insediamenti e aree per dotazioni territoriali, interventi ammessi in attesa di PUA .....	52
<b>Capo IV – Ambiti specializzati per attività produttive .....</b>	<b>53</b>
Art. 61 Articolazione degli ambiti e destinazioni d'uso .....	53
Art. 62 Aree di pertinenza delle attività produttive.....	54
Art. 63 Parametri e prescrizioni .....	55
Art. 64 Ambiti per nuove attività produttive.....	58
<b>TITOLO VII – SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE .....</b>	<b>59</b>
<b>Capo I – Ambiti e zone rurali .....</b>	<b>59</b>
Art. 65 Articolazione e disposizioni generali.....	59
Art. 66 Destinazioni e parametri .....	61
<b>Capo II – Interventi edilizi non connessi alla attività agricola .....</b>	<b>65</b>
Art. 67 Classificazione del patrimonio edilizio esistente e disposizioni generali .....	65
Art. 68 Prescrizioni di intervento per tipologie di edificio .....	67
Art. 69 – Disposizioni per specifici interventi nel territorio rurale.....	73
<b>Capo III – Disposizioni di intervento, per gli ambiti e le zone rurali.....</b>	<b>76</b>
Art. 70 Ambiti di valore naturale ed ambientale.....	76
Art. 71 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico.....	76
Art. 72 Ambiti agricoli periurbani .....	76
Art. 73 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola .....	77
Art. 73bis Aree agricole temporaneamente utilizzabili per la produzione di energia mediante impianti fotovoltaici.....	77
<b>TITOLO VIII – RAPPORTO TRA COSTRUZIONI E CONTESTO .....</b>	<b>78</b>
<b>Capo I – Applicazione dei parametri .....</b>	<b>78</b>
Art. 74 Utilizzazione degli indici di fabbricabilità.....	78
Art. 75 Distacchi .....	78

Art. 76 Protezione sismica degli edifici, sicurezza antisismica e sicurezza idraulica.....	83
<b>Capo II – Norme morfologiche .....</b>	<b>84</b>
Art. 77 Prospetti degli edifici .....	84
Art. 78 Allineamenti .....	84
Art. 79 Coperture, canali di gronda, pluviali .....	85
Art. 80 Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico .....	85
Art. 81 Mezzi pubblicitari .....	85
Art. 82 Passi carrai .....	85
Art. 83 Strade, passaggi privati e cortili.....	86
Art. 84 Recinzioni .....	86
Art. 85 Antenne satellitari .....	87
Art. 86 Posizionamento impianti tecnici esterni al fabbricato .....	87
Art. 87 Realizzazione di ricoveri per piccoli attrezzi per la cura di orti, giardini e piccoli appezzamenti di terreno, nonché di strutture per l'allevamento e custodia di animali da affezione.....	88
 <b>TITOLO IX – COMPETENZE E NORME PROCEDURALI PER L'AVVIO DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICO-EDILIZIE .....</b>	 <b>89</b>
<b>Capo I – Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (C.Q.) .....</b>	<b>89</b>
Art. 88 Definizione e compiti della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (C.Q.).....	89
Art. 89 Composizione e nomina della C.Q. ....	89
Art. 90 Funzionamento della C.Q. ....	90
<b>Capo II – Sportello unico.....</b>	<b>91</b>
Art. 91 Sportello unico per l'edilizia (SUE) e sportello unico per le attività produttive (SUAP) .....	91
<b>Capo III – Valutazione preventiva .....</b>	<b>92</b>
Art. 92 Valutazione Preventiva .....	92
Art. 93 Rilascio della Valutazione Preventiva .....	93
<b>Capo IV – Attività edilizia libera.....</b>	<b>93</b>
Art. 94 Attività edilizia libera .....	93
<b>Capo V – Permesso di costruire.....</b>	<b>94</b>
Art. 95 Oggetto del permesso di costruire .....	94
Art. 96 Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire e documenti attestanti il titolo.....	95
Art. 97 Richiesta del permesso di costruire e documentazione .....	96
Art. 98 Procedure per il controllo dei progetti .....	101
Art. 99 Documenti da presentare prima del rilascio del permesso di costruire	103
Art. 100 Rilascio del permesso di costruire .....	104
Art. 101 Atto di permesso .....	104

Art. 102 Decadenza.....	106
<b>Capo VI – Denuncia di inizio attività.....</b>	<b>106</b>
Art. 103 Interventi edilizi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria .	106
Art. 104 Ulteriori interventi edilizi soggetti a denuncia di inizio attività .....	107
Art. 105 Disciplina della denuncia di inizio attività .....	107
Art. 106 Procedure per il controllo .....	108
Art. 107 Documentazione da allegare alla D.I.A. ....	110
<b>Capo VII – Disposizione varie.....</b>	<b>117</b>
Art. 108 Trasferibilità dei titoli abilitativi.....	117
Art. 109 Interventi urgenti .....	117
Art. 110 Deroghe.....	117
Art. 111 Pubblicità dei titoli abilitativi .....	118
<b>Capo VIII – Piani Urbanistici Attuativi.....</b>	<b>118</b>
Art. 112 Definizione.....	118
Art. 113 Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata. Richiesta .....	118
Art. 114 Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. Richiesta.....	121
Art. 115 Approvazione.....	121
<b>TITOLO X – COMPETENZE E NORME PROCEDURALI PER LA ESECUZIONE E LA FINE DEI LAVORI.....</b>	<b>122</b>
<b>Capo I – Esecuzione dei lavori .....</b>	<b>122</b>
Art. 116 Punti fissi di linea e di livello .....	122
Art. 117 Comunicazione di inizio dei lavori.....	122
Art. 118 Vigilanza durante l’ esecuzione delle opere .....	123
Art. 119 Conduzione del cantiere.....	123
Art. 120 Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici .....	124
Art. 121 Modifiche progettuali soggette ad ulteriore titolo abilitativo .....	124
Art. 122 Varianti in corso d’ opera .....	125
Art. 123 Variazioni essenziali .....	125
<b>Capo II – Conclusione dei lavori .....</b>	<b>126</b>
Art. 124 Comunicazione di fine lavori, procedura e documentazione per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.....	126
Art. 125 Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato.....	127
Art. 126 Verifica di conformità dell’ opera eseguita .....	128
Art. 127 Rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.....	129
Art. 128 Elenco dei tecnici verificatori .....	129
Art. 129 Sospensione dall’ uso e dichiarazione di inabitabilità .....	130
<b>TITOLO XI – NORME PARTICOLARI.....</b>	<b>131</b>
<b>Capo I – Tutela dell'ambiente.....</b>	<b>131</b>

Art. 130 Regolamentazione delle acque reflue .....	131
Art. 131 Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee .....	131
Art. 132 Salvaguardia e formazione del verde.....	132
<b>Capo II – Prescrizione varie.....</b>	<b>133</b>
Art. 133 Manutenzione e sicurezza delle costruzioni .....	133
Art. 134 Elementi aggettanti delle facciate .....	133
Art. 135 Numerazione civica .....	134
Art. 136 Occupazione di suolo pubblico.....	134
Art. 137 Sottotetti.....	134
Art. 138 Posizionamento di tubazioni per l’inserimento di cavi.....	136
<b>TITOLO XII – REQUISITI TECNICI .....</b>	<b>137</b>
<b>Capo I – Requisiti tecnici delle opere edilizie .....</b>	<b>137</b>
Art. 139 Organismo edilizio e relazioni funzionali.....	137
Art. 140 Requisiti e famiglie di requisiti.....	137
Art. 141 Applicazione dei requisiti .....	138
Art. 142 Requisiti ed incentivi per il risparmio energetico.....	140
Art. 143 Contenuti dei requisiti cogenti.....	141
Art. 144 Requisiti volontari .....	144
Art. 145 Limite di applicazione dei requisiti .....	145
Art. 146 Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero.....	146
Art. 147 Requisiti definiti da norme di settore.....	147
<b>TITOLO XIII – DISPOSIZIONI FINALI.....</b>	<b>148</b>
<b>Capo I – Disposizioni transitorie e finali.....</b>	<b>148</b>
Art. 148 Tolleranze .....	148
Art. 149 Sanzioni .....	148
Art. 150 Norme transitorie .....	149
Art. 151 Modelli di riferimento e fac-simili.....	150
Art. 152 Disposizioni transitorie stabilite dal PSC .....	150

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Capo I – CONTENUTI ED EFFICACIA**

#### **Art. 1 Contenuti ed efficacia del Regolamento Urbanistico ed Edilizio**

1. Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) definisce la disciplina generale degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili e delle destinazioni d'uso e stabilisce altresì le norme attinenti l'attività edilizia, ivi comprese quelle igieniche, nonché la disciplina degli elementi e degli spazi che caratterizzano l'ambiente urbano.
2. Il RUE disciplina gli interventi diretti negli ambiti previsti dal PSC, in particolare:
  - le trasformazioni negli ambiti consolidati, negli ambiti specializzati per attività produttive esistenti e nel territorio rurale;
  - gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nei centri storici che negli ambiti da riqualificare.
3. Il RUE contiene inoltre:
  - la definizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi e dei relativi metodi di calcolo;
  - la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
  - le modalità di calcolo delle monetizzazioni e delle dotazioni territoriali.
4. La disciplina del RUE è definita in conformità al PSC, alla pianificazione territoriale provinciale e regionale e ad ogni altro attinente atto normativo e amministrativo di natura sovraordinata..
5. Dalla data di adozione del RUE, fino alla sua entrata in vigore e comunque per non oltre cinque anni, si applicano le misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 12 della LR 20/2000.
6. Le presenti norme si applicano anche per gli interventi soggetti a POC, in quanto disposizioni di ordine generale o in quanto specificamente attinenti ambiti territoriali soggetti di norma al RUE che vengano ricompresi in ambiti assoggettati a POC.

#### **Art. 2 Ammissibilità delle trasformazioni**

1. Gli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili sono assentibili in quanto conformi alle leggi vigenti, alle disposizioni del PSC e del POC, alla disciplina delle presenti norme, salvo deroga da concedersi previa deliberazione consiliare, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono inoltre assentibili in quanto l'area di intervento sia o venga dotata delle infrastrutture per l'urbanizzazione indicate all'art. 36 delle presenti norme.



3. Si intendono comprese nelle opere di urbanizzazione primaria, le opere preparatorie di consolidamento e di risanamento del suolo, di regimazione delle acque e di difesa idraulica che siano prescritte dalle indagini preventive richieste a supporto dell'edificazione (relazioni geologiche, idrauliche, di verifica di inquinamento del sito, ecc.).
4. Gli immobili esistenti che si trovino in contrasto con le previsioni del RUE e/o del POC, in attesa di adeguamento a tali previsioni, potranno essere oggetto soltanto di interventi di manutenzione.

### **Art. 3 Elaborati del RUE**

1. Il RUE è costituito dai seguenti elaborati:
  - RUE\_R – Relazione Illustrativa
  - RUE\_5 (1,2,3,4,5,6) – Progetto del Territorio Comunale in scala 1:5.000
  - RUE\_2 – Progetto del Territorio Urbano in scala 1:2.000
    - RUE\_2.1 (a, b, c) Capoluogo
    - RUE\_2.2 Pontetaro, Sanguinaro e la Rampa
    - RUE\_2.3 Borghetto, Le Ghiaie, Cella, Costamezzana e Stazione
  - RUE\_N – Norme di Attuazione
  - RUE\_N\_All\_A – Requisiti cogenti
  - RUE\_N\_All\_B – Requisiti volontari.
2. In caso di contrasto tra elaborati cartografici a diversa scala, prevalgono le definizioni dell'elaborato a scala maggiore.
3. In caso di contrasto tra elaborati cartografici e disposizioni normative, prevalgono queste ultime.
4. In caso di contrasto tra elaborati di RUE ed elaborati di POC, prevalgono questi ultimi.

## **Capo II – DEFINIZIONE DEGLI USI**

### **Art. 4 Definizione degli usi degli immobili**

1. Il RUE e il POC stabiliscono gli usi ammissibili negli ambiti e nelle zone di cui al successivi Titoli.
2. Gli usi degli immobili sono articolati come segue:

A = Residenza

che comprende anche le residenze collettive con esclusione di quelle socio-sanitarie e assistenziali e i relativi servizi e accessori di pertinenza.

B = Ricettività, che si articola in:

B.1 = Attività ricettive ivi comprese tutte le attività per il soggiorno temporaneo e quelle direttamente complementari, quali bar, ristorante, sale congressi, attrezzature sportive e ricreative.

B.2 = Campeggi, che comprendono tutte le attività per il soggiorno temporaneo all'aperto e quelle direttamente complementari, quali bar, ristorante, servizi e attrezzature sportive e ricreative.

C1 = Commercio, che comprende gli uffici al diretto servizio della attività, e si articola in:

C1.1 = Commercio al minuto alimentare

C1.2 = Commercio al minuto non alimentare

C1.3 = Commercio all'ingrosso, che comprende anche i magazzini e i depositi

C1.4 = Pubblico esercizio che comprende bar, ristoranti, locali di ritrovo e locali per lo spettacolo, ivi comprese le attività ricreative e culturali che svolgono attività di pubblico esercizio.

C1.5 = Artigianato di servizio

che comprende le attività di servizio alla persona, alla casa, alle attività professionali, ai cicli e motocicli e i laboratori, semprechè questi ultimi non superino i mq 100 di Superficie utile (esclusi servizi e magazzino) e siano destinati ad attività non insalubri ai sensi del D.M. 05.09.94.

C1.6 = Artigianato di servizio agli automezzi.

C1.7 = Fiere, esposizioni e spettacoli viaggianti.

C2 = Direzionale

che comprende studi professionali, uffici e terziario in genere con esclusione del commercio.

C3 = Servizi

C3.1 = Attrezzature scolastiche dell'obbligo, che comprendono anche gli asili nido e le scuole materne

C3.2 = Attrezzature generali di interesse comune che comprendono l'assistenza, i servizi sociali e igienico-sanitari, la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica, la protezione civile, le attività culturali, associative e politiche, i servizi religiosi e parrocchiali.

C3.3 = Verde pubblico, verde attrezzato e per lo sport e spazi collettivi che comprendono le aree a parco e giardino, le attrezzature per lo svago e lo sport, strutture di servizio, piccoli chioschi, le sistemazioni e l'arredo urbano per la libera fruizione.

C3.4 = Parcheggio

che comprendono le aree per la sosta e le opere accessorie

C3.5 = Attrezzature sociosanitarie e assistenziali

che comprendono gli ospedali e i centri sanitari specializzati, le case di cura e di riposo, i laboratori, i centri di riabilitazione e ogni attività complementare e di servizio

C3.6 = Parchi urbani e comprensoriali

C3.7 = Attrezzature generali di interesse sovracomunale

che comprendono le sedi sindacali, sociali, politiche, economiche e del volontariato, le sedi scolastiche e le attività ricreative e culturali di interesse sovracomunale, le sedi decentrate delle Amministrazioni sovraordinate, ecc.

C3.8 = Attrezzature cimiteriali

C3.9 = Attrezzature e infrastrutture per la mobilità

che comprendono sedi viarie, autostazioni, sedi di aziende per la mobilità e ogni attività complementare

C3.10 = Distributori di carburante

che comprendono anche i servizi complementari di assistenza e vendita di accessori, oltre alle attività di lavaggio

C3.11 = Infrastrutture tecniche e tecnologiche

che comprendono impianti ed attrezzature di gestione delle reti dei servizi tecnologici urbani (centrali, cabine, impianti di captazione, trattamento, depurazione), smaltimento dei rifiuti solidi (discariche, ecostazioni, aree di stoccaggio) fitodepurazione, gestione del sistema idraulico.

#### D = Produzione

D1 = Artigianato e industria

che comprende anche le attività direttamente complementari di tipo terziario, espositivo e commerciale

D2 = Artigianato e industria agroalimentare

che comprende le attività di raccolta, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici e quelle direttamente complementari di tipo terziario, espositivo e commerciale e ogni altra attività di servizio all'agricoltura e alla zootecnia.

D3 = Attività per lo sviluppo e l'innovazione

che comprende le attività di studio, ricerca e sperimentazione finalizzate alla formazione, innovazione e sviluppo di tecnologie produttive avanzate (ivi comprese le classi ISTAT n° 72 e 73 – edizioni 1991 – ed analoghe) ed ogni altra attività connessa di tipo terziario, espositivo e commerciale.

#### E = Produzione agricola e rurale

E1 = Residenza agricola

E2 = Attrezzature aziendali

che comprende gli allevamenti aziendali, i depositi, silos, rimesse e ogni altra attrezzatura aziendale ed interaziendale per l'esercizio dell'attività agricola

- E3 = Attività agroalimentari e di servizio alla agricoltura, anche non collegate alla conduzione del fondo agricolo che comprendono le attività di raccolta, conservazione, trasformazione, commercializzazione e distribuzione di prodotti agricoli e zootecnici e di esercizio e riparazione di macchine agricole, con le seguenti precisazioni:
- le attività di trasformazione svolte in forma industriale non sono consentite;
  - le attività di macellazione sono consentite solo se di tipo aziendale o interaziendale;
  - la produzione di vino è consentita solo se di tipo aziendale o interaziendale;
  - le attività di esercizio e riparazione di macchine agricole sono consentite nei limiti di una superficie utile pari a mq 2.000.
- E4 = Allevamenti che comprendono anche gli impianti tecnologici e le attività terziarie direttamente complementari, le attività di conservazione, trattamento e vendita dei prodotti zootecnici
- E5 = Agriturismo e turismo rurale
- E6 = Attrezzature per l'equitazione che comprende le strutture di maneggio, ricovero animali e quelle terziarie e commerciali direttamente correlate
- E7 = Attrezzature per la pesca sportiva che comprendono anche la piscicoltura e le attività terziarie e commerciali direttamente correlate
- E8 = Attrezzature per l'allevamento di selvaggina e di animali domestici che comprendono le attività di ricovero e allevamento di animali domestici, e della selvaggina e quelle terziarie e commerciali direttamente correlate.

3. Salvo diverse prescrizioni in specifici ambiti, è compatibile con gli usi di cui al precedente comma l'alloggio per la custodia dell'attività nei limiti di una Superficie utile lorda non superiore al 30% di quella dell'attività realizzata e comunque fino ad un massimo di 150 mq per attività.
4. Eventuali altri usi non espressamente classificati possono essere ammessi per analogia, assimilandoli a quelli in elenco in quanto aventi anche simili effetti sul territorio, sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi, o in quanto costituenti attività per il servizio, la manutenzione e la custodia dell'uso principale.
5. Ai fini della compatibilità con gli usi ammessi o prescritti, l'uso in atto di un immobile è quello stabilito dalla licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o autorizzazione rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale o da altri documenti probanti.

6. L'esercizio del commercio su aree pubbliche è individuato dal Comune su aree pubbliche, o private di cui abbia la disponibilità, ai sensi delle disposizioni vigenti, in particolare del D.Lgs n.114/98 e della LR.n.12/99. Tale individuazione è effettuata con specifica deliberazione che terrà conto dei criteri di cui all'art.7 della citata L.R.. Essa individuazione, ove riguardi aree di cui al Titolo II, al capo III del Titolo IV o dei Centri Storici di cui al Titolo V delle presenti norme, dovrà stabilire specifiche condizioni ai fini della salvaguardia delle aree stesse.

### **Capo III – PARAMETRI, MODALITA' E TIPI DI INTERVENTO**

#### **Art. 5 Definizione dei parametri**

1. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nelle varie parti del territorio comunale è regolamentata dai seguenti parametri:

##### 1) St = Superficie territoriale

Nel caso di piano urbanistico attuativo (PUA) o di intervento edilizio unitario (IEU), per superficie territoriale (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale It e Ut) si intende un'area non inferiore alla superficie soggetta all'intervento delimitata nelle tavole di piano per le varie zone, comprendente le aree per le dotazioni territoriali e la superficie fondiaria.

Le aree per le dotazioni territoriali individuate nelle tavole di piano hanno valore indicativo per quanto riguarda la precisa ubicazione (che potrà subire modesti spostamenti e aggiustamenti nel rispetto dell'impostazione generale del disegno di piano); hanno invece valore prescrittivo per quanto riguarda la dimensione che dovrà essere comunque rispettata, anche se eccede i minimi stabiliti dalle presenti norme.

##### 2) Sf = Superficie fondiaria

Nel caso di piano urbanistico attuativo o di intervento edilizio unitario, per superficie fondiaria (sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria If e Uf) si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale St, deducendo le superfici per le dotazioni territoriali.

In caso di intervento edilizio diretto, per superficie fondiaria si intende quella parte di area classificata con le destinazioni previste nelle tavole di piano.

In caso di intervento edilizio diretto, ai fini del calcolo degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione, nella superficie fondiaria si considera ricompresa l'eventuale parte del lotto che sia destinata all'ampliamento ed al completamento della viabilità veicolare, pedonale e ciclabile.

In caso di intervento edilizio unitario, per le dotazioni territoriali si applica quanto al secondo paragrafo del precedente punto 1.

### 3) Su = Superficie utile

- I) Per gli edifici, o parti di edifici, destinati agli usi A, B, C1, C2, C3, E1 indipendentemente dal tipo di ambito o zona nella quale si trovino, la superficie utile è costituita dalla somma della superficie lorda di tutti i piani (compresi i vani scala) fuori ed entro terra ad esclusione di:
- a) autorimesse interrato, seminterrate ed al piano terra nella misura non superiore a 1 mq ogni 2 mq di Su.
  - b) cantine interrato e seminterrate, lavanderia, legnaia, deposito cicli, nella misura non superiore a mq 1 ogni 4 mq di Su consentita.
  - c) servizi tecnici del fabbricato: vani ascensori e relativi locali macchine, scale di sicurezza, vani caldaia e centrali termiche. I vani caldaia e le centrali termiche sono esclusi fino ad un massimo di 8 mq per gli edifici unifamiliari (anche organizzati a schiera) o per il primo alloggio in edifici plurifamiliari e di mq 2 per ogni alloggio oltre il primo fino ad un massimo complessivo di mq 20.
  - d) cabine elettriche di trasformazione, impianti di depurazione, locali per lo smaltimento dei rifiuti.
  - e) porticati di uso pubblico o di uso condominiale (per edifici con due o più alloggi).
  - f) porticati di uso privato, logge coperte fino ad una profondità di ml 4,00 ed i balconi a sbalzo fino a m 1.50, sono esclusi dal calcolo della Su fino ad un massimo del 40% della Su.
  - g) spessore dei muri perimetrali per la parte eccedenti i 30 cm.
  - h) vani scale al servizio di almeno due alloggi, per la parte che eccede i mq 12.
  - i) scale esterne, limitatamente all'accesso al piano rialzato o primo, con sporgenza dall'edificio non superiore a ml 1,50.
  - l) collegamenti orizzontali e verticali relativi alle superfici di cui alle lettere a), b), c), d).

Le superfici di cui alla lett.a, b, c, sono comunque escluse dal calcolo della Su, anche in eccedenza ai limiti sopra stabiliti, ove contenute nella proiezione verticale della Sc.

In ogni caso i locali chiusi esclusi dal calcolo della Su non potranno superare l'altezza interna media netta di ml 2.50, fatta eccezione per quelli esistenti già destinati agli usi di cui alle precedenti lettere alla data di adozione delle presenti norme, che potranno mantenere eventuali altezze superiori a tale limite.

I sottotetti sono esclusi in genere dal calcolo della Su per le parti la cui altezza interna media netta non superi i ml.1,70, con l'eccezione di cui al paragrafo precedente. In particolare, negli edifici condominiali, i sottotetti che hanno accesso diretto da un'unità immobiliare sono esclusi per la parte che non rispetta i requisiti di abitabilità di cui all'art.2 comma 1 della LR.11/98;

Sono considerate superfici accessorie quelle di cui alle precedenti lettere a), b), c), e), f), l), mentre le rimanenti sono considerate superfici non computabili.

- II) Per gli edifici destinati agli usi D ed E (escluso E1), indipendentemente dal tipo di ambito o zona in cui si trovino, la superficie utile è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani (compresi i collegamenti verticali) fuori ed entro terra ad esclusione dei servizi tecnici di cui alla lettera d) del precedente punto I. Sono parimenti esclusi dal calcolo il deposito cicli, la centrale termica, di condizionamento, e i volumi tecnici fino ad un massimo complessivo del 5% della superficie utile consentita e le pensiline a sbalzo fino ad un massimo pari al 15% della Superficie utile consentita.

#### 4) Sv = Superficie di vendita

La superficie di vendita è costituita dalla superficie netta destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili ed esclusa quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto, rivendite legnami, di materiali per edilizia e di mobili) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a 1.500 mq.

Per superfici eccedenti le succitate dimensioni la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino ai predetti limiti e 1/4 per la parte eccedente. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto è obbligatoria la sottoscrizione di un atto d'obbligo tra Comune ed operatore commerciale che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.Lgs 114/98.

Con il suddetto atto l'operatore si impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente al Comune qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.

#### 5) Sc = Superficie coperta

Superficie risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra (comprese le logge, i porticati e le pensiline, esclusi gli sporti di gronda e i balconi a sbalzo) delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

#### 6) Hf = altezza di ciascun fronte dei fabbricati

L'altezza di ciascuna delle fronti di un fabbricato è data dalla differenza di quota esistente tra il più alto degli elementi architettonici indicati ai successivi punti 1.a e 1.b ed il più basso tra gli elementi indicati ai successivi punti 2.a e 2.b:

1.a – il soffitto dell'ultimo piano abitabile (se tale soffitto è inclinato, va calcolato il livello medio);

1.b – il bordo superiore della linea di gronda o della linea di copertura (nel caso di copertura a falde inclinate si procede con il metodo della media; nel caso di copertura piana a terrazza si considera il bordo superiore del parapetto, se in muratura);

2.a – quota media del terreno sistemato, e semprechè tali sistemazioni siano giustificate dalla configurazione fisica originaria del terreno ovvero connesse a problemi idrogeologici o tecnologici;

2.b – quota media del marciapiede o del piano stradale per la fronte verso strada, quando questa è posta a distanza non superiore a ml 11,00 dalla stessa fronte;

Per gli edifici a schiera o a terrazza, le altezze potranno essere calcolate per ogni singolo corpo, purchè la profondità di ognuno di essi, individuabile strutturalmente ed architettonicamente, non sia inferiore a ml 5,00.

Nel caso di autorimesse interrato o seminterrate, il percorso di accesso in trincea non viene considerato piano del terreno sistemato: in tal caso, per il calcolo della visuale libera, si farà riferimento al terreno sistemato lungo il perimetro esterno a tale percorso carraio.

L'altezza delle fronti si calcola al fine dell'applicazione dei distacchi tra i fabbricati, al fine del calcolo dell'altezza del fabbricato (ai sensi del successivo punto 7) ed inoltre per l'applicazione del criterio di visuale libera.

7) H = altezza del fabbricato

Media dell'altezza delle varie fronti (Hf).

8) V = Volume

Somma dei prodotti delle superfici utili (Su) di ogni piano, per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento e da pavimento ad estradosso - misurato nel punto medio - del solaio di copertura nel caso dell'ultimo piano abitabile). Ai fini del calcolo del volume non si considera lo spessore del solaio per la parte eccedente i 30 cm.

9) Vl = indice di visuale libera

Rapporto che deve esistere tra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona e proprietà, dai confini stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio e l'altezza (Hf) delle varie fronti, come disciplinato all'art. 75.

10) Q = rapporto di copertura

Misurato in percentuale, rappresenta il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

11) It = indice di fabbricabilità territoriale

Rappresenta il volume in mc, costruibile per ogni ha di superficie territoriale (St).



12) If = indice di fabbricabilità fondiaria

Rappresenta il volume in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

13) Ut = indice di utilizzazione territoriale

Rappresenta il rapporto tra la superficie utile del o dei fabbricati (Su) e la superficie territoriale (St).

14) Uf = indice di utilizzazione fondiaria

Rappresenta il rapporto tra superficie utile del o dei fabbricati (Su) e la superficie fondiaria (Sf).

15) Acv = Area cortilizia sistemata a verde

Rappresenta la percentuale dell'area non occupata dalla superficie coperta Sc, che dovrà essere sistemata a verde e piantumata.

Tale area, salve specifiche prescrizioni stabilite per determinati ambiti ed aree, non potrà essere inferiore al 30% della Superficie fondiaria Sf in ogni caso di nuova edificazione negli ambiti prevalentemente residenziali, al 15% negli ambiti specializzati per attività produttive e nei nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti.

Qualora prevista dalle tavole di piano, tale area è vincolante sia come ubicazione che come dimensione che, in ogni caso, non potrà essere inferiore alla percentuale sopra stabilita e potrà essere interrotta soltanto dai percorsi strettamente necessari alla accessibilità agli edifici.

16) Sm = Superficie minima di intervento

Rappresenta l'area minima richiesta per ogni intervento edilizio diretto o urbanistico attuativo.

17) Cu = Carico urbanistico

Il carico urbanistico corrisponde alla domanda indotta sul sistema delle dotazioni territoriali dalle attività esistenti e previste.

Si ha aumento del carico urbanistico in caso di aumento della Su o di modifica di destinazione d'uso, anche non connessa a trasformazioni fisiche, qualora ne derivi una maggiore quota di dotazioni territoriali ai sensi dell'art. 45.

18) Ci = Capacità insediativa

La capacità insediativa corrisponde alla Su complessivamente assegnata nei diversi ambiti del territorio comunale.

19) Ui = Unità immobiliare

Unità immobiliare è la minima entità edilizia censita nel catasto urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc.).

20) Ufo = Unità fondiaria

Unità fondiaria è l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, configuratesi, dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale, come immobile a sé stante, anche se costruito in aderenza.

#### **Art. 6 Modalità e tipi di intervento**

1. Gli interventi disciplinati dal RUE si attuano per intervento diretto ai sensi del comma 3 dell'art. 29 della LR 20/2000.
2. Il RUE prevede, in alcune aree, l'intervento edilizio unitario che si attua previa richiesta di permesso di costruire, rilasciabile anche per stralci, estesa all'intera area delimitata nelle tavole del RUE.
3. La richiesta di intervento edilizio unitario dovrà essere corredata di impegno unilaterale d'obbligo a:
  - a) realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione che risultino necessarie all'insediamento, ivi compresi i parcheggi al diretto servizio dell'insediamento;
  - b) cessione delle aree per la dotazione di attrezzature e spazi collettivi come stabilito al capo IV del Titolo IV;
  - c) congrue garanzie finanziarie, anche tramite fideiussione, per l'adempimento degli obblighi assunti nei confronti dell'Amministrazione Comunale.
4. Gli interventi previsti dal PSC e assoggettati a POC si attuano attraverso piani urbanistici attuativi PUA, come definiti all'art. 31 della LR 20/2000 e secondo le disposizioni di cui al Capo VIII del Titolo IX delle presenti norme.
5. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nelle varie parti del territorio comunale si attuano attraverso i tipi di intervento definiti nell'Allegato alla L.R n° 31/2002 con le specifiche di cui all'art. 50 per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio storico-architettonico e testimoniale.
6. Le aree che il piano individua con specifico perimetro di "Piani Urbanistici attuativi e interventi in corso" e quelle individuate come "oggetto di PUA realizzati" sono soggette ai parametri ed alle prescrizioni stabilite nei PUA o nelle aree di intervento in cui sono ricomprese. In caso di variante, sono ammesse modifiche dell'assetto urbanistico, funzionale e morfologico, nel rispetto degli standard e del dimensionamento previsto dai piani e dagli interventi in corso e/o delle disposizioni vigenti all'atto della loro approvazione.
- 6bis. Per le aree contrassegnate con la sigla Id, oltre a quanto sopra stabilito, in conformità alla Variante I/2008 al PRG, la capacità edificatoria è definita in mq.1.250 di Superficie Utile.

## **TITOLO II – VINCOLI E TUTELE DELLE RISORSE NATURALI, PAESAGGISTICHE, AMBIENTALI E DEGLI ELEMENTI STRUTTURANTI IL TERRITORIO**

### **Art. 7 Zona di deflusso della piena**

1. Nella zona di deflusso della piena sono vietate le attività di trasformazione dello stato dei luoghi che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale ed edilizio.
2. Sono ammessi il recupero del patrimonio edilizio esistente e le attività e gli interventi consentiti all'art. 13 delle N di A del PTCP così come articolati per l'ambito A1 (alveo) e per l'ambito A2 (limite della sede del deflusso della corrente), nel rispetto delle disposizioni di cui al punto 3.1.1. dell'art. 7 delle N. di A. del PSC.

### **Art. 8 Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua**

1. Negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua, si applica quanto al primo comma dell'art. 7.
2. Sono ammessi le attività e gli interventi consentiti all'art. 13 bis delle N di A del PTCP, nel rispetto delle disposizioni di cui al punto 3.1.2 delle N. di A. del PSC.

### **Art. 9 Zone di tutela ambientale ed idraulica dei corsi d'acqua**

1. Nelle zone di tutela ambientale ed idraulica dei corsi d'acqua devono essere assicurati il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti e previste.
2. Sono vietati gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento della capacità di invaso in area idraulicamente equivalente.
3. Sono ammessi le attività e gli interventi consentiti all'art. 12 delle N di A del PTCP, nel rispetto delle disposizioni di cui al punto 3.1.3. delle N. di A. del PSC.
4. Il RUE prevede in queste zone la realizzazione di interventi esclusivamente in aree degli ambiti consolidati, degli ambiti per attività produttive esistenti, degli ambiti per servizi e dotazioni territoriali e per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

**Art. 10 Zona di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua**

1. Nelle zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua sono ammessi gli interventi di recupero degli edifici esistenti nei limiti consentiti dal RUE per i diversi tipi edilizi e nel rispetto di quanto stabilito all'art. 12 bis delle N di A del PTCP, nel rispetto delle disposizioni di cui al punto 3.1.4. delle N. di A. del PSC.

**Art. 11 Fasce di rispetto delle acque pubbliche**

1. Le fasce di rispetto delle acque pubbliche si estendono per ml 10 dalla sponda (o argine ove esista).
2. In tali fasce, ai sensi del R.D. 524/1904, non sono ammesse nuove costruzioni e scavi per l'intera estensione di ml 10 ed è inoltre istituito il divieto di piantagione di alberi e siepi ad una distanza minore di ml 4 dalle stesse sponde.
3. All'interno degli ambiti di cui al Titolo VI, tali fasce fanno parte delle superfici di intervento e concorrono al rispetto del parametro Acv di cui al punto 15 dell'art. 5.
4. Nel caso di tratti di corsi d'acqua coperti, possono essere ammesse distanze inferiori a quelle di cui al comma 1 in caso di parere favorevole da parte dell'Autorità competente.

**Art. 12 Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei**

1. Nelle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (che comprendono l'intero territorio comunale) gli interventi previsti dal RUE e dal POC dovranno assumere i limiti e le prestazioni stabilite nell'allegato 4 (vulnerabilità degli acquiferi) delle N di A del PTCP, fermo restando quanto al D.L.gs n° 152/1999 s.m.i.

**Art. 13 Sistema dei crinali**

1. Gli interventi di trasformazione nel territorio rurale che vengano proposti ad una distanza inferiore a ml 50 dalle linee di crinale come indicato nelle tavole del RUE sono assoggettati al parere della Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio che si esprimerà in riferimento agli indirizzi e prescrizioni dei commi che seguono.
2. Le nuove costruzioni dovranno essere localizzate all'interno o in adiacenza ai nuclei e agli edifici esistenti.
3. Sono ammesse deroghe alla prescrizione di cui al comma 2 nel caso di edifici di modesta entità e ove si dimostri l'inesistenza di alternative adeguate a soddisfare i bisogni strutturali dell'azienda agricola.
4. L'altezza dei nuovi edifici non potrà superare i ml 7.00.

5. Il nuovo manufatto dovrà garantire un corretto inserimento paesaggistico, da dimostrare anche attraverso specifici elaborati a corredo del progetto.

#### **Art. 14 Dossi meritevoli di tutela**

1. All'interno delle aree individuate come dossi di pianura, che sono soggette alle disposizioni di cui all'art. 15 comma 2 delle N. di A. del PTCP, e dove si attuano gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici nel territorio rurale, in quello urbanizzato e in quello urbanizzabile, non sono comunque ammesse trasformazioni che alterino negativamente la configurazione morfologico-ambientale del territorio, ivi comprese le discariche e le attività estrattive fini a se stesse, mentre sono consentiti gli interventi di modifica della configurazione che siano finalizzati e strettamente necessari alla messa in sicurezza idraulica del territorio.
2. Gli interventi edilizi e di urbanizzazione in tali aree potranno prevedere sistemazioni del suolo che non si discostino per oltre ml 0,50 in più o in meno rispetto al suo profilo originario.

#### **Art. 15 Aree soggette a rischio idraulico**

1. Le aree soggette a rischio idraulico sono soggette alle disposizioni di cui al comma 4 dell'art. 37 delle N. di A. del P.T.C.P..
2. Gli interventi previsti dal piano in tali aree sono comunque subordinati alla messa in sicurezza idraulica dell'area interessate dalle trasformazioni.
3. Il progetto di intervento dovrà essere corredato da specifico studio delle opere e degli accorgimenti adottati con particolare riferimento ai limiti posti alla impermeabilizzazione del suolo e ai sistemi di controllo delle acque meteoriche.

#### **Art. 16 Aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale**

1. Gli interventi previsti all'interno delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale sono subordinati al parere di ammissibilità, ai sensi del R.D. 3267/1923 s.m.i.

#### **Art. 17 Aree di accertata consistenza archeologica e aree ed elementi di interesse archeologico**

1. Nelle aree di accertata consistenza archeologica sono ammesse esclusivamente le opere necessarie alla ricerca archeologica e quelle rivolte alla organizzazione e regolamentazione della fruizione pubblica dei beni archeologici e, ove considerato ammissibile da parte della competente Soprintendenza, a spazi pubblici con attrezzature leggere.
2. E' sottoposto alla tutela di cui al comma 1 il sito archeologico denominato "La Gatta", specificamente individuato nelle tavole di piano.

3. I seguenti siti, segnalati e in fase di verifica, saranno sottoposti alla medesima disciplina di cui al comma 1 per quanto emergente da specifiche risultanze (ritrovamenti):

Capoluogo:

- via Pelacani, sede Banca del Monte e Caserma;
- PEEP Zanfurlina;
- Ex Scuola di Avviamento, viale Solforino;

Restante territorio:

- Cà Fornace;
- Podere Terranera;
- Loc. Arsenale Militare in Borghetto;
- Podere Centolance;
- Cà Lanzi in Pontetaro;
- Cà Paradiso;
- Pieve di Cusignano, torrente Parola;
- Loc. Le Vigne.

4. Ogni provvedimento di vincolo da parte delle autorità competenti per i siti di cui al comma 3 ed anche per altri individuati sarà assunta dalle tavole di Piano.
5. Le tavole di piano individuano gli elementi (assi) della centuriazione che dovranno essere mantenuti e valorizzati attraverso interventi di sistemazione arborea.
6. Le tavole di piano individuano i principali percorsi storici permanenti nel territorio il cui sedime non potrà essere oggetto di trasformazione che alterino la loro riconoscibilità.
7. Anche nel caso di rettifiche indispensabili per ragioni di sicurezza e razionalità, le aree dei sedimi di cui al precedente comma dovranno essere mantenute attraverso intervento di valorizzazione paesaggistico-ambientale.
8. In particolare, gli interventi relativi al percorso storico della via Francigena, dovranno essere finalizzati alla sua valorizzazione al miglioramento della sua percorribilità e terranno conto degli indirizzi emergenti dagli studi e dal dibattito che si sta sviluppando a livello nazionale e internazionale.

#### **Art. 18 Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata**

1. Nelle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata non sono ammessi interventi di nuova edificazione e urbanizzazione, mentre sono ammesse le opere necessarie al monitoraggio ed al contenimento dei movimenti franosi.
2. Sono ammessi esclusivamente le attività e gli interventi previsti all'art. 21 del PTCP, nel rispetto di quanto al punto 3.9 dell'art. 7 delle N. di A. del PSC.

#### **Art. 19 Aree e pericolosità geomorfologica elevata**

1. Nelle aree a pericolosità geomorfologica elevata, oltre a quanto al precedente articolo 18, sono ammessi altresì interventi di recupero ed ampliamento degli

edifici esistenti, di completamento all'interno degli ambiti urbani consolidati e per nuove costruzioni a servizio dell'agricoltura, nei limiti e alle condizioni stabiliti all'art. 22 delle N di A del PTCP, nel rispetto di quanto al punto 3.9 delle N. di A. del PSC.

#### **Art. 20 Aree a pericolosità geomorfologica moderata**

1. Nelle aree a pericolosità geomorfologica moderata, oltre a quanto al precedente art. 19, sono ammessi interventi di trasformazione urbanistico-edilizia, semprechè adiacenti ad ambiti urbani esistenti e corrispondenti ad effettivi fabbisogni.
2. L'ammissibilità degli interventi è soggetta a verifica di compatibilità secondo le disposizioni stabilite all'art. 22 bis delle N di A del PTCP, nel rispetto di quanto al punto 3.9 delle N. di A. del PSC.

#### **Art. 21 Parco Fluviale Regionale del Taro**

1. Il territorio compreso nel Parco del Taro, istituito con L.R. n° 11/1988, è soggetto alla disciplina del Piano Territoriale del Parco approvato con D.G.R. n° 2609/1999.
2. Le presenti norme stabiliscono la disciplina del territorio rurale che, per la parte ricompresa nel Parco e nel Pre-Parco si applicano in combinato disposto con quella di cui al comma 1 che, pertanto si assume come parte integrante delle presenti norme.
3. In particolare, le presenti norme stabiliscono specifiche disposizioni:
  - all'art. 70 per il recupero degli edifici non connessi o non funzionali alla attività agricola e per quelli a servizio dell'agricoltura;
  - all'art. 69 per la rilocalizzazione delle attività incompatibili con i caratteri e le finalità del parco.
4. Le tavole del RUE individuano le attività esistenti all'interno del Parco del Taro che, per incompatibilità con il contesto ambientale e paesaggistico devono essere trasferite in base alle disposizioni di cui al successivo art. 69.

#### **Art. 22 Vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua pubblici**

1. Gli interventi previsti nelle aree ricomprese all'interno del vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua pubblici e nelle aree boscate, che non si limitino ad operazioni di manutenzione e di restauro e risanamento conservativo, sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 142 del Dlgs 42/2004.

#### **Art. 23 Aree boscate**

1. Nelle aree boscate sono ammessi gli interventi di silvicoltura nel quadro della conservazione del sistema boschivo, del suo consolidamento e della salvaguardia idrogeologica del suolo.

2. In tali aree è ammesso esclusivamente il recupero degli edifici esistenti; è ammesso altresì l'ampliamento una tantum nei limiti del 10% della Superficie utile esistente al solo fine della dotazione di servizi igienico-sanitari eventualmente mancanti.
3. E' ammessa altresì la ricostruzione, anche con l'ampliamento di cui al precedente comma, ove l'edificio sia destinato al servizio di azienda agricola e non sia individuato dal RUE come edificio di valore storico-architettonico o storico-testimoniale.
4. Per gli interventi in tali aree si applica inoltre quanto stabilito all'art. 22.

#### **Art. 24 Beni culturali storico architettonici**

1. Gli interventi sugli immobili individuati come beni storico-architettonici vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 (Titolo I) sono soggetti al parere vincolante della competente Soprintendenza ai Monumenti.

#### **Art. 25 Rispetto cimiteriale e rispetto ai depuratori**

1. Le aree comprese nel rispetto cimiteriale sono destinate al potenziamento e alla protezione delle attrezzature cimiteriali, alle relative sistemazioni e urbanizzazioni necessarie.
2. In tali aree è consentito esclusivamente il recupero degli edifici esistenti senza alcun ampliamento.
3. In tali aree sono ammesse altresì piccole costruzioni amovibili per la vendita dei fiori e degli oggetti di culto e di onoranza funebre.
4. All'interno delle aree di rispetto ai depuratori individuate nelle tavole di piano, che si estendono per ml 100 dall'impianto, non sono ammesse nuove costruzioni ai sensi della Deliberazione Comitato Ministri del 4 febbraio 1977, mentre è ammesso il recupero degli edifici esistenti senza alcun ampliamento.

#### **Art. 26 Rispetti degli elettrodotti**

1. Le tavole di piano individuano gli elettrodotti A.T. e le relative fasce di rispetto, all'interno delle quali non sono ammesse nuove costruzioni.
2. I rispetti per gli elettrodotti M.T. sono stabiliti dalla L.R. 30/2000 e dalla D.G.R. 197/2000 e s.m.i..
3. In ogni caso di intervento, dovrà essere rilevata la esatta posizione delle linee e ad essa posizione dovrà essere riferita la distanza di cui ai commi precedenti.
4. Nei casi in cui l'intervento comporti, o sia accompagnato dallo spostamento, dalla modifica o dalla nuova realizzazione di elettrodotti, la richiesta di permesso di costruire o di PUA dovrà essere corredata dal progetto della linea concordato con l'Azienda competente e la distanza di cui al comma 1 dovrà essere riferita alla situazione risultante dall'intervento.



### **Art. 27 Rispetti dei pozzi idropotabili**

1. I rispetti dei pozzi idropotabili comprendono:
  - la zona di tutela assoluta
  - la zona di rispetto
2. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni, con una estensione di almeno 10 m. di raggio dal punto di captazione, all'interno della quale sono ammesse esclusivamente opere di captazione e infrastrutture di servizio. Sono ammissibili infrastrutture di pubblico interesse che non propongano interazione alcuna con la riserva idrica oggetto di tutela.
3. La zona di rispetto dei pozzi idropotabili, individuata applicando il criterio cronologico e il criterio idrogeologico, è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta, in cui devono essere tutelate qualitativamente e quantitativamente le risorse idriche captate.
4. In relazione alla tipologia della captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa, le zone di rispetto dei pozzi idropotabili, sono suddivise in:
  - a) zona di rispetto ristretta, di cui all'art. 94, comma 4 del DLgs. n. 152/2006 e s.m.i., delimitata utilizzando il criterio cronologico adottando il tempo di sicurezza di 60 giorni;
  - b) zona di rispetto allargata, di cui all'art. 94, comma 4 del DLgs n. 152/2006 e s.m.i., delimitata utilizzando il criterio cronologico adottando il tempo di sicurezza di 180 o 365 giorni a seconda dell'entità del rischio o della vulnerabilità della risorsa.
5. In assenza della delimitazione definitiva delle zone di rispetto dei pozzi idropotabili, resta ferma l'estensione stabilita ai sensi dell'art. 94, comma 6 del DLgs. n. 152/2006 e s.m.i., pari a 200 m di raggio rispetto al punto di captazione. Nelle zone di rispetto dei pozzi idropotabili così delimitate valgono le disposizioni per le zone di rispetto ristrette.
6. In corrispondenza delle zone di rispetto dei pozzi idropotabili, in fase progettuale dovranno essere condotti specifici approfondimenti finalizzati alla verifica dei potenziali impatti sul sistema delle acque sotterranee e alla definizione di eventuali specifiche misure di mitigazione relativamente ai seguenti centri di pericolo:
  - a) realizzazione di fondazioni profonde a contatto con il tetto delle ghiaie;
  - b) realizzazione di infrastrutture varie, ad esclusione delle strade locali (come da definizione del comma 2 art. 2 del DLgs 258/92 e successive modifiche Nuovo codice della strada) e delle aree adibite a parcheggio dotate di manufatti che convogliano le acque meteoriche in corrispondenza di zone di rispetto ristrette dei pozzi idropotabili.
7. All'interno delle zone di rispetto ristrette, sono vietati:
  - a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
  - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi;
  - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle

- colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche (PUA di cui alla DGR n. 668/98 e disciplinari di produzione integrata);
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
  - e) aree cimiteriali;
  - f) aperture di cave;
  - g) aperture di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica, salvo la verifica di impossibilità di trovare una fonte alternativa;
  - h) gestione di rifiuti;
  - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
  - j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - k) pozzi perdenti;
  - l) pascolo e stabulazione di bestiame;
  - m) immissione in fossi o canalizzazione non impermeabilizzate di fanghi, acque reflue (con esclusione degli scarichi di acque reflue domestiche provenienti da insediamenti, installazioni o edifici isolati di cui all'art. 27, comma 4, del DLgs 152/99), anche se depurati e acque di prima pioggia; scarichi sul suolo compresi quelli di cui all'art. 29, comma 7, lett. c, d, e, del DLgs n. 152/1999;
  - n) bacini di accumulo e contenitori per lo stoccaggio degli effluenti di allevamento; impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
  - o) spandimento di effluenti di allevamento;
  - p) attività comportanti l'impiego, lo stoccaggio e la produzione di sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive indicate dalle disposizioni vigenti in materia "Classificazione e disciplina dell'imballaggio e dell'etichettatura delle sostanze e dei preparati pericolosi";
  - q) pozzi assorbenti di cui all'Allegato 5 della deliberazione del Comitato per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento (CITAI) del 4 febbraio 1977;
  - r) stoccaggi interrati di derivati petroliferi e depositi per lo stoccaggio e la commercializzazione dei medesimi;
  - s) tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua, ad eccezione delle condotte fognarie qualora non sussistano alternative di percorso e solo se realizzate con il metodo della doppia camicia e corredate da un apposito studio idrogeologico elaborato da parte di un tecnico abilitato, che ne verifichi la fattibilità senza rischi di inquinamento per la risorsa;
  - t) stazioni di distribuzione carburanti.
8. All'interno delle zone di rispetto allargate valgono gli stessi divieti di cui al comma 7 con le precisazioni relative ai seguenti punti, che sostituiscono i corrispondenti del comma 7:
- f) aperture di cave che possono essere in connessione con la falda;

- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 Kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione;
- r) stoccaggi interrati di derivati petroliferi e depositi per lo stoccaggio e la commercializzazione dei medesimi (in caso di dimostrata impossibilità di un loro allontanamento o eliminazione, si dovranno adottare misure per il loro adeguamento).

#### **Art. 28 Zone e rispetti militari**

1. Per le zone e rispetti militari si applica quanto stabilito all'art. 26 delle N. di A. del PSC.

#### **Art. 28bis Zona di tutela della visuale verso la collina**

1. Il piano individua una zona di tutela delle visuali della collina che comprende una fascia estesa per m 500 a sud della via Emilia all'interno della quale si applicano le disposizioni dei commi che seguono.
2. Negli ambiti rurali sono ammesse, nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo VII, tutti gli usi per la produzione agricola e rurale con l'esclusione degli usi di cui alle lettere E3 ed E4 dell'art. 4.
3. I nuovi edifici realizzati negli ambiti rurali dovranno posizione il lato con lunghezza maggiore con prevalente orientamento nord-sud.
4. La nuova edificazione realizzata negli ambiti di trasformazione dovrà garantire una permeabilità visiva non inferiore al 50% del fronte dell'ambito prospiciente la via Emilia.
5. Per l'ampliamento dei distributori di carburante, e per quelli di nuova realizzazione che siano previsti dal POC, il rapporto di cui al comma 4 è elevato al 60%.

## **TITOLO III – SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

### **Art. 29 Classificazione delle strade**

1. In attesa della classificazione che sarà effettuata dagli organi competenti ai sensi del D.L. 285/1992 (Nuovo Codice della Strada), si assume la seguente:
  - Tipo A – Autostrada della Cisa
  - Tipo C – Strade primarie (via Emilia, tangenziale, Pedemontana, quando extraurbane)
  - Tipo E – strada primaria urbana (tratto della via Emilia in attraversamento dei centri abitati)
  - Tipo F –
    - strade provinciali e comunali
    - strade vicinali.

### **Art. 30 Rispetti alla viabilità**

1. I rispetti alla viabilità sono stabiliti ai sensi del Nuovo Codice della Strada, in riferimento alla delimitazione dei centri abitati, e delle esigenze di mantenimento di allineamenti e rispetti preesistenti.
2. I rispetti alla viabilità nel territorio non urbano sono destinati alla tutela delle strade, al loro potenziamento, alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, parcheggi pubblici e privati, percorsi pedonali e ciclabili, sistemazioni a verde, protezioni acustiche e arredo urbano
3. Laddove specificamente classificate nelle tavole di Piano, e nelle zone agricole, le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificabili, fanno parte della superficie di intervento fondiaria o territoriale ai fini del calcolo degli indici If e It.
4. Gli edifici esistenti compresi, in tutto o in parte, nelle aree di rispetto possono, sempreché le presenti norme e le destinazioni di zona lo consentano, essere ampliati nella parte non prospiciente il fronte stradale.
5. E' ammesso l'ampliamento in altezza per gli edifici esistenti che non superino i due piani fuori terra e comunque nel limite di una altezza massima di ml 7.00.

### **Art. 31 Nodi stradali**

1. I nodi stradali sono luoghi di confluenza di due o più strade; possono essere attrezzati, canalizzati, semaforizzati o a immissione normale. Essi sono realizzati sulla base di progetti esecutivi che, in fasi successive e nell'ambito della zona destinata alla viabilità, possono prevedere in un primo tempo la semaforizzazione e la immissione normale e, in un secondo tempo la canalizzazione o l'attrezzatura completa.

2. I nodi stradali previsti dal PSC e di cui il POC programmerà l'attuazione, costituiscono i principali punti di svincolo del traffico che necessitano di prioritari interventi di attrezzatura e messa in sicurezza.
3. Il POC e il RUE possono prevedere e/o subordinare gli interventi edilizi al potenziamento di nodi stradali secondari.

### **Art. 32 Caratteristiche tecniche delle strade**

1. Le caratteristiche e le prestazioni per la costruzione delle nuove strade sono determinate in rapporto al D.M. 5/11/2001 (Norme funzionali geometriche per la costruzione delle strade).

### **Art. 33 Viabilità pedonale e ciclabile**

1. I percorsi ciclabili e pedonali indicati nelle tavole del RUE costituiscono rappresentazione schematica da precisarsi attraverso specifici progetti di intervento per l'attuazione delle previsioni del RUE nel territorio urbanizzato.
2. La sezione minima dei percorsi pedonali è pari a ml 1.50 e quella dei percorsi ciclabili è pari a ml 2.50.
3. Le nuove strade da realizzare all'interno di ambiti soggetti a PUA dovranno essere attrezzate con percorsi pedonali su entrambi i lati oppure, ove occorra, con un marciapiede e una pista ciclabile.

### **Art. 34 Attrezzature a verde della viabilità pedonale e ciclabile**

1. La realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclabili in sede propria, separate dalla viabilità stradale da fascia verde alberata e cespugliata di larghezza non inferiore a ml 2,50, è considerabile nel calcolo (percorso + fascia verde) delle dotazioni dovute ai sensi del Capo II del successivo Titolo IV.

### **Art. 35 Impianti per la distribuzione dei carburanti**

1. Gli interventi relativi agli impianti per la distribuzione dei carburanti si attuano in conformità alla L.R n° 33/1994, al D.L.gs n° 32/1998, delle "Norme di indirizzo programmatico per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti per autotrazione" di cui alla D.C.R. n° 1399/2000.
2. Per gli impianti esistenti che, in quanto compatibili sono individuati nelle tavole del RUE, e per quelli di nuova realizzazione, che saranno localizzati secondo la disciplina stabilita dal POC, si applicano le disposizioni che seguono.
3. Gli usi complementari e compatibili ammessi nelle aree destinate agli impianti, nei limiti di quanto consentito all'art. 1 del citato D.L.gs n° 32/1998, sono le seguenti:

- C1.1 e C1.2, per esercizi di vicinato
  - C1.4.1
  - C1.6.
4. I parametri di intervento sono i seguenti:
- a)  $U_f = 0,1$  mq/mq (ad eccezione delle pensiline, che non sono calcolate nella Su).
  - b)  $H = ml$  5 (ad eccezione delle pensiline)
  - c) Superficie minima di intervento (solo per nuovi impianti) = mq 3.000
  - d) Superficie massima di intervento (solo per nuovi impianti) = mq 5.000
  - e) Distanze minime degli edifici dalle strade (salvo preesistenti)
    - nel territorio urbano : ml 10
    - nel territorio rurale : pari al rispetto stradale
  - f) Distanza minima delle pensiline dalle strade = ml 3
  - g) Distanza minima dello spartitraffico dalla carreggiata stradale = ml 2
  - h) L'area cortilizia sistemata a verde Acv, pari ad almeno il 10% della superficie di intervento, dovrà essere organizzata a formare una cortina alberata e arbustiva su tutti i lati non prospicienti la strada di accesso.
5. Gli impianti dovranno essere dotati di vasca per la raccolta delle acque di prima pioggia (orientativamente i primi 5 mm) che, assieme alle acque nere, dovranno essere idoneamente pretrattate e convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad un idoneo impianto privato.

#### **Art. 35bis Rispetti alla viabilità ferroviaria**

1. Le fasce di rispetto ferroviario sono indicate con apposita simbologia nelle tavole di RUE.
2. All'interno di tali fasce è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici, impianti o manufatti di qualsiasi specie, fatta eccezione per quelli di competenza delle FF.SS. e ferme restando le eventuali deroghe concesse dalle FF.SS. ai sensi della legislazione in materia.
3. Per le costruzioni esistenti comprese in tutto o in parte nelle fasce di rispetto ferroviario sono consentiti interventi di recupero. Potranno inoltre realizzarsi interventi di ampliamento, nel rispetto della normativa di zona, nella parte non prospiciente il fronte ferroviario, purché appositamente assentiti dalle FF.SS. ai sensi della legislazione in materia.

## TITOLO IV – SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

### **Capo I - Dotazioni di infrastrutture**

#### **Art. 36 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

1. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti consistono ne:
  - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
  - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre forme di energia;
  - gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio degli insediamenti.
2. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'ambito dell'intervento o nelle aree immediatamente circostanti, di una adeguata dotazione di infrastrutture di cui al comma 1 come precisata ai commi che seguono.
3. Per adeguatezza delle reti tecnologiche si intende la loro capacità di far fronte al fabbisogno in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale. In particolare gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di:
  - allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
  - allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante aggiuntivo previsto; qualora non sia possibile il collegamento/adeguamento delle reti tecnologiche, devono essere realizzati sistemi alternativi che garantiscano gli stessi obiettivi e prestazioni;
  - accessibilità ad una strada pubblica;
  - allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas, o impianto autonomo a gas GPL o impianto che utilizzi fonti energetiche rinnovabili;
  - allacciamento ad una rete di telecomunicazione fissa o mobile.
4. Qualora le opere di cui al comma 3 non esistano o esistano in misura non adeguata, il richiedente dovrà impegnarsi, con adeguate garanzie, alla loro realizzazione contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, qualora le stesse non siano già state programmate dal Comune.
5. In tutti i casi in cui il concessionario non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi:
  - secondo quanto previsto dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;

- in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a PUA nel quale le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente dal Comune.
6. Nel caso di interventi edilizi nel territorio rurale, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza sono le seguenti:
- accessibilità (anche con tratto non asfaltato) da una strada pubblica;
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - approvvigionamento idrico;
  - allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dalla A.U.S.L. e dall'ARPA.

## **Capo II – Dotazione di attrezzature e spazi collettivi**

### **Art. 37 Aree per attrezzature e spazi collettivi**

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.
2. Le attrezzature e gli spazi collettivi di rilievo comunale comprendono:
  - C3.1 Attrezzature scolastiche dell'obbligo
  - C3.2 Attrezzature generali di interesse comunale
  - C3.3 Verde pubblico, verde attrezzato e per lo sport e spazi collettivi
  - C3.4 Parcheggi, diversi da quelli di cui al comma 1 dell'art. 36.
3. Gli spazi e le attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale comprendono:
  - C3.5 Attrezzature sociosanitarie e assistenziali di interesse sovracomunale
  - C3.6 Parchi urbani e comprensoriali
  - C3.7 Attrezzature generali di rilievo sovracomunale.

### **Art. 38 Aree per attrezzature**

1. Tali aree, individuate nelle tavole del RUE con apposita simbologia che ne specifica la funzione, sono destinate agli usi C3.1, C3.2., C3.5 e C.3.7. Gli usi A (residenza) sono consentiti soltanto per quelle attrezzature che, per funzione, dimensione e localizzazione, impongono custodia e sorveglianza, nei limiti di un alloggio per attrezzature e fino ad un massimo di 150 mq di Su.
2. I parametri di intervento sono i seguenti:
  - a)  $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$
  - b)  $H = \text{ml } 11,00 \text{ o preesistente}$
  - c)  $Q = 40\%$



### **Art. 39 Aree per verde pubblico, verde attrezzato e per lo sport e spazi collettivi**

1. Tali aree sono individuate nelle tavole del RUE con specifica simbologia che distingue tra verde pubblico, che comprende anche tutti gli spazi di uso collettivo quali le piazze e i viali alberati pedonali e ciclabili, e attrezzature sportive.
2. In tali aree sono ammessi gli usi C3.3 e C3.6 che consentono anche piccoli chioschi per il ristoro e per attività di vendita temporanea su aree pubbliche.
3. I parametri di intervento sono i seguenti:
  - Uf = 0,05 mq/mq per il verde pubblico  
= 0,4 mq/mq per le attrezzature sportive coperte
  - H = ml 5 per il verde pubblico  
= ml 12 per le attrezzature sportive coperte
  - Q = 5% per il verde pubblico  
= 40% per le attrezzature sportive coperte
  - Acv = 70% per il verde pubblico  
15% per le attrezzature sportive

### **Art. 40 Aree per parcheggi**

1. Tali aree sono destinate alla sosta veicolare e alle relative attrezzature (delimitazioni di sicurezza, attrezzature per il lavaggio, ecc.) e comprendono i parcheggi di pertinenza, i parcheggi pubblici al diretto servizio degli insediamenti, i parcheggi pubblici a servizio della struttura urbana.
2. I parcheggi di pertinenza, che saranno previsti nelle misure stabilite all'art. 41, dovranno essere reperiti nelle costruzioni stesse, ovvero in aree di pertinenza dell'edificio, o promiscuamente, ed anche in aree che non facciano parte del lotto di intervento purchè siano asservite all'edificio con vincolo trascritto di destinazione a parcheggio e non ne distino più di ml 200.
3. I parcheggi pubblici al diretto servizio degli insediamenti devono essere localizzati in modo diffuso nei territori urbani dell'intero comune per garantirne una adeguata accessibilità agli abitanti.
4. I parcheggi pubblici della struttura urbana devono essere localizzati in modo puntuale per soddisfare specifiche esigenze di accessibilità agli insediamenti ed alle funzioni pubbliche e di uso pubblico.
5. I parcheggi pubblici sono dimensionati nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 45.
6. Sia i parcheggi di pertinenza che quelli pubblici possono, ove occorra, essere realizzati su più piani.

### **Art. 41 Parcheggi di pertinenza**

1. Lo standard di parcheggio di pertinenza, da applicare in ogni caso di intervento alle nuove superfici utili limitatamente alla quota di aumento e ai mutamenti d'uso limitatamente alla differenza positiva con l'uso di partenza, sono definiti per le diverse destinazioni d'uso come segue:

	mq/mq di Su	mq/mq di Sf
A = residenza	0,3	
E1 = residenza agricola	0,3	
B = attività ricettive	0,5	
E6 = agriturismo e turismo rurale	0,5	
C1.1 = commercio al minuto alimentare	(*)	
C1.2 = commercio al minuto non alimentare	(*)	
C1.3 = commercio all'ingrosso	0,2	
C1.4 = pubblico esercizio	0,4	
C1.5 = artigianato di servizio	0,4	
C2 = direzionale	0,4	
C3.1 = attrezzature scolastiche dell'obbligo	0,3	
C3.2 = attrezzature di interesse comune	0,3	
C3.3 = verde attrezzato e per lo sport		0,1
C3.4 = attrezzature socio-sanitarie e assistenziali	0,3	
C3.7 = attrezzature generali di interesse sovracomunale	0,3	
D1 = artigianato e industrie	0,3	
D2 = artigianato e industrie agroalimentari	0,3	
E3 = attività di servizio all'agricoltura	0,3	
E7 = attrezzature per l'equitazione		0,05
E8 = attrezzature per la pesca sportiva		0,1

(\*) calcolati sulla superficie di vendita e garantendo comunque il seguente numero minimo di posti auto/mq di superficie di vendita:

C1.1 - da mq 150 a mq 400	1/30
- da mq 400 a mq 800	1/18
- da mq 800 a mq 1.500	1/13
C1.2 - da mq 150 a mq 400	1/40
- da mq 400 a mq 800	1/25
- da mq 800 a mq 1.500	1/20

e considerando un posto macchina = 25 mq.

2. Gli esercizi commerciali di dimensione superiore a mq 400 dovranno inoltre prevedere:

- a) spazi di sosta per cicli e motocicli in misura non inferiore a 1 mq ogni 20 mq di superficie di vendita;

- b) limitatamente agli esercizi alimentari, un adeguato spazio, esterno alle altre aree adibite alla sosta, da destinare al carico e scarico delle merci.

**Art. 41bis Autorimesse a servizio della residenza nel Territorio Urbanizzato**

- 1 - Negli edifici residenziali potranno essere realizzate, nei limiti precisati dalle presenti Norme, autorimesse private all'esterno del corpo di fabbrica principale.
- 2 - Tali autorimesse potranno essere costruite in aderenza al confine di proprietà a condizione che l'estradosso di copertura non ecceda i m. 0,70 dalla quota del terreno sistemato verso il confine stesso e comunque non superiore all'altezza del muretto della recinzione interessata.
- 3 - E' consentita la costruzione in aderenza con l'altezza dell'estradosso di copertura o della linea di gronda che non eccedano i ml. 2,20 dalla quota del terreno sistemato a condizione che:
  - a) venga registrato un vincolo di reciproca costruzione in aderenza per autorimesse;
  - b) venga presentato dai privati interessati un progetto unitario delle varie autorimesse costruite in aderenza, anche realizzabile separatamente;
  - c) i fabbricati da costruire non siano prospicienti finestre a distanza inferiore a quella risultante dall'applicazione dell'indice di visuale libera;
  - d) gli edifici da costruire siano coerenti alla struttura architettonica ed ambientale preesistente all'intorno;
  - e) siano rispettati i restanti parametri di edificabilità inerenti la zona interessata.
- 4 - La costruzione di autorimesse nelle aree libere degli edifici residenziali è comunque consentita quando:
  - a) l'estradosso di copertura o la linea di gronda non ecceda l'altezza di ml. 2,20 dalla quota del terreno sistemato;
  - b) la costruzione sia coerente con la struttura architettonica ed ambientale preesistente all'intorno;
  - c) sia posta ad un distacco minimo di ml. 3 da edifici di terzi confinanti, con un minimo di ml. 1,50 dal confine di proprietà, nel rispetto dell'art. 873 del Codice Civile;
  - d) sia posta ad un distacco minimo di ml. 10 da pareti finestrate di edifici anti-stanti sia interni che esterni al lotto, nel senso che sulla proiezione perpendicolare delle finestre illuminanti vani di abitazione (con esclusione dei vani di servizio ed accessori) non deve interporre ostacolo per la suddetta profondità di ml. 10, nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

### **Capo III – Dotazioni ecologiche ed ambientali**

#### **Art. 42 Dotazioni ecologiche ed ambientali nel territorio urbano**

1. Le dotazioni ecologiche ed ambientali sono costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle dotazioni territoriali, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano e a mitigarne gli impatti negativi.
2. Nel sistema insediativo dei centri del territorio comunale, le dotazioni ecologiche ed ambientali sono costituite da:
  - le aree permeabili
  - le aree con presenza di vegetazione
  - gli interventi per il contenimento dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico
  - gli interventi per il mantenimento dell'equilibrio idraulico e per il contenimento dell'inquinamento delle acque
  - la raccolta differenziata dei rifiuti.

#### **Art. 43 Aree permeabili e aree con sistemazioni a verde**

1. Il RUE stabilisce, per tutti gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento, la realizzazione o il mantenimento di una quota di Acv (Area cortilizia e verde) per garantire una adeguata condizione di permeabilità del territorio urbanizzato. Tale quota è obbligatoria e il suo valore non potrà essere alterato nei successivi interventi di trasformazione.
2. Il RUE individua, all'interno del territorio urbano, aree parzialmente edificate, a bassa densità o libere, destinate a verde privato cui è affidato il compito di mitigare e ricucire la tessitura delle continuità ecologiche che il tessuto urbano tende ad interrompere. La prestazione ad esse assegnata in ogni caso di intervento è quella di potenziare l'impianto arboreo ed arbustivo esistente o costituirlo in quanto assente o degradato.
3. Concorrono al compito di cui al comma 2 sia le aree di cui al comma 1, sia gli spazi a verde pubblico, ancorchè attrezzato per lo sport, in quanto le consistenti quote non copribili dovranno essere sistemate a verde con alberature ed arbusti. Così come concorrono le alberate esistenti e quelle che saranno previste nei nuovi interventi, anche ai sensi di quanto all'art. 34.

#### **Art. 44 Interventi per la limitazione degli inquinamenti ed il mantenimento dell'equilibrio idraulico**

1. L'Amministrazione Comunale, sulla base dei propri programmi definisce gli interventi, le politiche e gli incentivi per
  - il risanamento delle situazioni di criticità acustica
  - la gestione integrata del ciclo idrico e il trattamento delle acque
  - il potenziamento della raccolta differenziata.

2. Anche precedentemente a tali programmi i privati possono proporre interventi innovativi che, ove valutati positivamente, saranno proposti al Consiglio Comunale per essere assunti anche in variante alla strumentazione urbanistica comunale.

#### **Capo IV – Concorso nella realizzazione delle dotazioni**

##### **Art. 45 Cessione delle aree per le dotazioni territoriali**

1. Gli standard di cessione di aree per le dotazioni territoriali si applicano alle nuove superfici utili limitatamente alla quota di aumento e ai mutamenti d'uso limitatamente alla differenza positiva con l'uso di partenza, come stabilito ai commi seguenti.
2. Gli interventi di cui al comma 1 dovranno cedere le aree necessarie alla realizzazione e/o all'adeguamento delle infrastrutture per l'urbanizzazione di cui all'art. 36 con la precisazione che i parcheggi al diretto servizio degli insediamenti non potranno essere inferiori a:
  - 2,5 mq/33 mq per gli usi A
  - 40 mq/100 mq di Su per gli usi B, C1, C2
  - 5 mq/100 mq di Superficie di intervento (Sf o St) per gli usi D.
3. Per gli interventi non soggetti a PUA o ad intervento edilizio unitario è ammessa per i parcheggi, invece della cessione, la monetizzazione di cui all'art. 47 ove ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
  - a) la loro dimensione sia inferiore a mq 50;
  - b) siano ubicati ai margini o all'esterno del territorio urbano in posizioni tali da non poter svolgere la funzionalità necessaria;
  - c) non siano realizzabili in aree immediatamente accessibili dalla viabilità pubblica.
4. Gli interventi di cui al comma 1 dovranno cedere le aree per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 37 comma 2, in misura non inferiore a:
  - 30 mq/33 mq, di cui almeno 3 mq/100 mc per i parcheggi pubblici della struttura urbana, per gli usi A
  - 60 mq/100 mq di Su per gli usi B, C1, C2
  - 10 mq/100 mq di superficie di intervento (Sf o St) per gli usi D.
- 4bis. Ove le aree da cedere, di cui ai precedenti commi 2 e 4, risultino complessivamente inferiori a mq.200, il progetto di intervento dovrà essere corredato da un impegno unilaterale d'obbligo alla loro sistemazione e manutenzione a carico dell'intervento, i cui contenuti potranno essere precisati con atto della Giunta Comunale.
5. E' ammessa per le aree di cui al comma 4, invece della cessione, la monetizzazione di cui all'art. 47 ove e per quanto tali aree non siano previste nelle tavole del RUE o del POC.

**Art. 46 Realizzazione delle dotazioni territoriali, oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione**

1. Gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 45 devono assumere a loro carico i costi necessari alla realizzazione e/o all'adeguamento delle infrastrutture per l'urbanizzazione di cui all'art. 36 come precisate al comma 2 dell'art. 45. Ove e per quanto tali opere siano esistenti l'intervento assumerà a proprio carico gli oneri di urbanizzazione stabiliti con specifica deliberazione consiliare.
2. Le opere di cui al comma 4 dell'art. 45 sono realizzate a carico dell'Amministrazione comunale nei modi e nei tempi stabiliti dai programmi dell'Amministrazione stessa, con l'eccezione dei parcheggi pubblici che saranno realizzati a carico dell'intervento.
3. Le aree relative alle opere di cui al comma 4, che siano cedute all'interno di ambiti soggetti a PUA, sono trasferite al Comune previa sistemazione primaria, a carico dell'intervento, che ne garantisca la praticabilità come verde pubblico ancorchè non attrezzato.
4. L'Amministrazione Comunale, sulla base dei propri obiettivi urbanistici e programmatici definiti dal piano o da piani di settore, ha facoltà di prevedere nei vari casi precise specifiche soluzioni relative ai rapporti dimensionali fra le varie opere e alle modalità di attuazione, fermi restando gli oneri e gli obblighi a carico di chi attua l'intervento.
5. Gli oneri di urbanizzazione sono determinati da specifica deliberazione consiliare, da aggiornarsi periodicamente, ai sensi delle leggi vigenti e delle D.C.R. n° 849 e n° 850/1998.

**Art. 47 Monetizzazione delle dotazioni territoriali**

1. La monetizzazione della cessione delle aree per le dotazioni territoriali è ammissibile soltanto nei casi di cui ai commi 3 e 5 dell'art. 45.
2. La valutazione del corrispettivo dell'area monetizzata sarà definita da apposita Deliberazione Consiliare da aggiornarsi periodicamente e farà riferimento ai prezzi correnti delle aree e al costo della relativa urbanizzazione primaria.

## **TITOLO V – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

### ***Capo I – Individuazione, destinazioni e tipi di intervento***

#### **Art. 48 Individuazione dei beni storici**

1. Il RUE, in coerenza alle previsioni del PSC, disciplina gli interventi nei centri storici e nei beni storici diffusi nel territorio comunale, ivi compresi quelli di valore storico-testimoniale e di impianto.
2. Le disposizioni del presente titolo stabiliscono i tipi e le norme di intervento sugli immobili di cui al comma 1 e gli usi per quelli compresi nei centri storici.
3. I beni storici e storico-testimoniali e di impianto esistenti nel territorio rurale sono altresì disciplinate dalle disposizioni per gli edifici non connessi alla attività agricola di cui al capo II del titolo VII.
4. Il RUE individua la viabilità storica indicata dal PSC, come tracciati che non dovranno essere oggetto di trasformazioni che ne alterino la riconoscibilità. Ove siano indispensabili rettifiche per ragioni di sicurezza e razionalità, le aree del precedente sedime dovranno essere mantenute attraverso interventi di valorizzazione paesaggistico-ambientale.

#### **Art. 49 Destinazioni d'uso nei centri storici**

1. Il RUE individua all'interno dei centri storici le dotazioni territoriali esistenti e gli insediamenti destinati agli usi residenziali A e ai seguenti compatibili:
  - B1 – attività ricettive
  - C1.1 e C1.2 – commercio al minuto e nei limiti della dimensione di vicinato
  - C1.4.1 – Pubblici esercizi (bar e ristoranti)
  - C1.5 – Artigianato di servizio
  - C2 – Direzionale
  - C3 – Servizi, con esclusione di CS.8, di C3.9 per quanto attiene le aziende di trasporto, di C3.10 e C3.11 con ammissione delle cabine.
2. Gli usi compatibili, così come le attrezzature e spazi collettivi di interesse comunale di cui al comma 2 dell'art. 37, sono ammessi se ed in quanto coerenti con il compiuto recupero dei beni storici secondo i tipi di intervento di cui all'art. 50.

#### **Art. 50 Tipi di intervento sui beni storici**

1. Il RUE classifica i beni storici, nei centri storici e nel resto del territorio, con apposita simbologia e definisce una disciplina particolareggiata che stabilisce i tipi di intervento assegnati secondo le seguenti categorie:

### 1) Rs - Restauro

a) Gli interventi di restauro riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- a.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- a.2) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- a.3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- a.4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali.

### 2) Rc - Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il restauro e risanamento conservativo è suddiviso nelle seguenti sottocategorie di intervento:

#### I) Rca - Restauro e risanamento conservativo di tipo A

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:



- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
  - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne,
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
- c) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

## II) Rcb - Restauro e risanamento conservativo tipo B

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse parziali modifiche, purchè non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
  - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza; sono consentiti adeguamenti delle altezze interne degli ambienti, qualora risultino inferiori ai minimi di legge, pur mantenendo la unitarietà dei prospetti e comunque mantenendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- e) l'applicazione delle disposizioni di cui alla lettera a del successivo punto 4 esclusivamente per i tipi edilizi Stf ed Rt di cui al Capo II del Titolo VII, per i

quali, in quanto soggetti a Rcb, è comunque escluso l'intervento di ricostruzione fedele.

### 3) Re - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia nel territorio esterno al centro storico sono quelli di cui alla lettera "f" dell'Allegato alla L.R. n. 31/2002.

All'interno del centro storico, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi, che sono comunque finalizzati al recupero degli elementi costitutivi dell'organismo edilizio esistente che presentino caratteristiche architettoniche di pregio, comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti senza aumento del volume e delle altezze preesistenti e senza modifica della sagoma del fabbricato.

Tale ristrutturazione si attua tenendo conto dell'organizzazione distributiva delle particelle edilizie, della valorizzazione degli eventuali elementi di particolare valore stilistico ed architettonico (anche attraverso il ripristino), delle esigenze di inserimento architettonico ambientale dei fronti esterni, e prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'art. 18 della L. 6 agosto 1967 n. 765 così come modificata dall'art. 2 della L. 24 marzo 1989 n. 122.

Gli edifici del centro storico soggetti a ristrutturazione edilizia possono essere oggetto, in assenza di ogni elemento di pregio e ove ripropongano interventi di ripristino della morfologia e architettura preesistente o circostante, anche dell'intervento di ricostruzione parziale o totale sempre nei limiti del volume esistente e delle altezze esistenti o coerenti al contesto.

### 4) Rvp - Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale riguardano gli edifici individuati dalle tavole di piano con la sigla Rvp e/o delimitati come permanenze di impianto. Tali interventi, oltre a quanto specificamente prescritto all'art. 68 per gli edifici nel tessuto rurale, devono prevedere:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti.

Sono consentite nuove aperture nella misura minima necessaria a garantire una adeguata accessibilità all'edificio ed un corretto rapporto illuminometrico, a condizione che tali aperture ripropongano forma, partiture e dimensioni tipiche dell'architettura rurale dei luoghi. Il rapporto illuminometrico potrà essere realizzato anche con l'apertura di lucernari complanari o con l'introduzione di muri a gelosia, sempre secondo i tipi ricorrenti. E' consentito, qualora la commissione edilizia ne riconosca la necessità per una migliore valorizzazione delle originarie caratteristiche architettoniche e dei materiali, il mantenimento delle aperture esistenti ancorché inferiori ai rapporti illuminometrici minimi, sempre-

chè in ogni caso sia espresso parere positivo da parte della Autorità Sanitaria competente.

I muri a gelosia esistenti dovranno essere interamente recuperati anche attraverso operazioni di ripristino.

I muri in pietra a vista dovranno essere mantenuti in ogni loro parte anche, ove occorra, con operazioni di ripristino di parti alterate.

- il restauro degli ambienti interni.

Sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti, rimanendo ferma la linea di gronda. Esclusivamente per il raggiungimento dei due piani abitabili, e limitatamente agli edifici che non presentino le caratteristiche dei beni storico-testimoniali come individuati nell'elaborato QC\_1SC, è consentito l'adeguamento dell'altezza nei limiti di un aumento che non superi il 30% di quella esistente e semprechè l'altezza del fabbricato sia contenuta in ml 7.00.

E' consentita, ove assente, l'introduzione di non più di un corpo scala per ogni tipo edilizio definito all'art. 68.

- il ripristino delle parti crollate.

E' consentita la ricostruzione delle coperture e delle parti di muratura crollate sulla base di uno studio atto ad identificarne dimensioni, materiali e forme originarie.

- il mantenimento e ripristino delle falde di copertura.

E' prescritto il mantenimento e/o la ricostituzione della copertura a falde con manto in laterizio tradizionale anche negli edifici con copertura piana realizzata, in epoca recente, in sostituzione di quella originaria.

- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Fatta eccezione per gli edifici individuati con la sigla Rvp, che presentano valore storico-testimoniale, gli interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale comprendono anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione fedele di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici. Comunque nel rispetto di quanto stabilito all'art. 65 comma 10.

Per tali interventi, che sono consentiti in caso di fatiscenza o dove lo impone la normativa antisismica e nel rispetto di quanto al presente punto, è consentito lo spostamento dal sedime preesistente nei limiti strettamente necessari al rispetto delle distanze dai corsi d'acqua, dagli elettrodotti e dai confini, nel rispetto comunque dell'impianto tipologico dell'insediamento, come precisato all'art. 65 comma 10.

Uno spostamento maggiore può essere consentito soltanto ove il Comune ne riconosca l'esigenza per ragioni di sicurezza e potenziamento della viabilità.

## **Capo II – Norme morfologiche per gli interventi sui beni storici**

### **Art. 51 Unità minime di intervento**

1. Nei casi di restauro la richiesta di concessione edilizia dovrà essere estesa alla intera unità edilizia, comprendente gli edifici e le aree libere di pertinenza. Per le altre categorie di intervento previste dalle presenti norme, l'unità minima di intervento per la richiesta di concessione edilizia è costituita dalla singola unità immobiliare, qualora si tratti di interventi interni alle unità immobiliari stesse. Rimane comunque fermo che per tutti gli interventi esterni o che comunque interessino opere comuni condominiali si considera unità minima di intervento l'intera unità edilizia.

### **Art. 52 Caratteristiche generali degli interventi**

1. Gli interventi dovranno attenersi alle seguenti norme di carattere generale:
  - 1) Le ricostruzioni, anche parziali, dovranno rispettare gli allineamenti preesistenti sugli spazi pubblici. Verso gli spazi privati saranno mantenute le aderenze preesistenti o coerenti agli edifici limitrofi. Verso i confini dove l'edificio non è costruito in aderenza, salvo il caso di ricostruzioni parziali in edifici soggetti a restauro, o risanamento conservativo, sarà rispettato un indice di visuale libera  $V_I = 0.4$ .
  - 2) Le altezze delle costruzioni di cui al precedente punto 1 risulteranno dallo studio dei profili altimetrici circostanti.  
E' consentito in questo senso, quando risulti coerente alle caratteristiche ambientali circostanti, la realizzazione del solaio-soffitta sovrastante l'ultimo piano abitabile, sempreché tale solaio soffitta non abbia altezze medie interne nette superiori a mt 1.70 ed altezza massima interna netta superiore a ml 2.70.
  - 3) Esclusivamente negli edifici soggetti a restauro scientifico, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con vincolo parziale, potrà essere consentita la utilizzazione ad uso abitativo del solaio – soffitta esistente, nel rispetto di quanto stabilito ai commi 3 e 4 dell'art. 136.
  - 4) E' consentita, fatta eccezione per gli edifici soggetti a restauro scientifico, la realizzazione di cantine interrato sotto gli edifici o sotto la pavimentazione degli spazi liberi, sempreché vengano rispettati i limiti fissati al punto 3) dell'art. 5 delle presenti norme.
  - 5) Non è consentita la realizzazione di vani accessori, anche aperti, all'esterno della dimensione della sagoma complessiva dell'edificio.

**Art. 53 Caratteristiche architettoniche degli interventi**

1. Gli interventi sugli edifici, anche nei casi di ricostruzione totale o parziale dovranno uniformarsi alle prescrizioni che seguono:

**a) - COPERTURE**

Il manto di copertura degli edifici dovrà essere realizzato nel sistema in laterizio tipico della zona (coppi) e in pietra ove preesistente.

I tetti dovranno essere realizzati a falde, e non sono ammesse in nessun caso emergenze di corpi tecnici dal profilo della copertura.

Non sono contenute le coperture piane, le sistemazioni a mansarda e le falde, con pendenza superiore al 40%.

E' consentita la posa di lucernari complanari in numero sufficiente a garantire la areazione e la illuminazione prescritta qualora il solaio-soffitta sia abitabile e, nel caso esso non sia abitabile, con una superficie illuminante non superiore a 1/50 della superficie del solaio sottostante. Anche l'accesso al tetto, laddove non esista, potrà essere realizzato con il sistema a lucernario, senza realizzare alcun corpo emergente dal profilo della copertura.

Le caratteristiche dei cornicioni di gronda risulteranno dallo studio delle caratteristiche generali degli edifici circostanti; la sporgenza del cornicione non potrà comunque eccedere quella del cornicione adiacente o viciniore maggiormente sporgente.

Allo stesso modo dovrà risultare la definizione architettonica dei comignoli dei camini, per i quali è comunque consentita una emergenza minima tale da garantire un adeguato funzionamento.

Le antenne televisive poste sui tetti non potranno superare il numero di una antenna per ogni edificio. Le situazioni esistenti dovranno uniformarsi a tale prescrizione contestualmente alla realizzazione degli interventi di cui all'art. 50.

**b) - FRONTI ESTERNI**

Le pareti nelle quali debbano essere modificate le aperture dovranno essere oggetto sia di uno studio storico-filologico (in caso di restituzione della bucatara originaria) o di uno studio sul rapporto dei pieni e dei vuoti esteso anche alle fronti degli edifici circostanti, con la deduzione dei rapporti ottimali da utilizzarsi.

La possibilità di areazione ed illuminazione artificiale dei servizi igienici e delle cucine in nicchia deve in ogni caso limitare al minimo l'esigenza di operare nuove bucatore.

Le nuove aperture al piano terra o la modifica di quelle esistenti (in caso di ristrutturazione o ricostruzione) per la realizzazione di attività artigianali di servizio o di accessi carrai, devono uniformarsi ai seguenti criteri:

- dimensione rapportata alla entità della superficie del fronte e dalle aperture preesistenti, anche negli edifici circostanti;
- salvaguardia dell'impianto compositivo generale del fronte;
- rispetto della posizione dei solai qualora siano a volta o comunque costituiscano elemento di documentata importanza.

Nuove aperture non sono comunque ammesse nei casi di restauro.

Gli studi di cui al primo paragrafo della presente lettera b) dovranno consentire, in ogni caso di intervento edilizio una corretta definizione dei prospetti degli edifici; nei casi di restauro e risanamento conservativo, tali studi consentiranno di individuare gli elementi alterati incoerentemente alla struttura originaria: tali elementi dovranno essere ripristinati o comunque ridefiniti in coerenza a tali studi.

I rivestimenti dei fronti non potranno essere realizzati in ceramica o materiali simili, né con intonaci e rivestimenti granigliati o simili, né in lastre di marmo.

Non sono ammessi nuovi balconi a sbalzo, pensiline sopra-porta o sopra-finestra, o coperture di terrazzi.

I serramenti esterni saranno realizzati in materiali e colori coerenti all'ambiente circostante. Non è consentito l'uso di:

- alluminio anodizzato o a vista;
- tapparelle in legno, plastica o altro;
- saracinesche orizzontali e verticali.

#### c) - ANDRONI, SPAZI LIBERI E PORTICATI

Gli spazi liberi al piano terra dovranno essere pavimentati (nei casi documentati in ripristino del manto originario) e/o sistemati a verde, purché in ogni caso venga assicurato un efficace deflusso delle acque meteoriche.

I porticati e gli androni dovranno essere pavimentati (nei casi documentati in ripristino del manto originario) e mantenuti liberi da ogni deposito di materiale o di rifiuti.

### **Art. 54 Documentazione a corredo**

1. La documentazione a corredo dei progetti di intervento: a precisazione ed integrazione di quanto prescritto dalle presenti norme per la richiesta dei titoli abili-

tativi, tutti i progetti relativi agli interventi di cui al presente articolo dovranno essere corredati dalla seguente documentazione:

- 1) Rilievo dello stato di fatto in scala 1:100 delle piante, prospetti e sezioni e 1:20 dei particolari architettonici costruttivi di rilievo, costituito da:
  - a) rilievo di ogni piano di vita, coperture ed interrati compresi;
  - b) sezioni significative longitudinali e trasversali;
  - c) rilievo dei fronti esterni ed interni;
  - d) sezioni stradali ed altimetria-volumetria dell'immediato intorno (scala 1:100 o 1:200);
  - e) rilievo degli spazi liberi e dei percorsi al piano terra con indicazione di ogni elemento qualificante tali spazi e percorsi (muri, dislivelli, pavimentazioni, ecc.);
  - f) dati metrici e volumetrici completi ed esaurienti.
- 2) Rilievo a semplice contorno in scala 1:50, di ogni particolare architettonico palese o recuperato, onde evidenziare gli eventuali processi di trasformazione che l'edificio ha subito nel tempo. Tale rilievo deve indicare i tipi di pavimentazioni, rivestimenti, infissi, ringhiere, ecc.
- 3) Documentazione storica e storiografica reperibile: planimetrie, piante, rilievi artistici, stampe, documenti letterari, fotografie d'epoca, ecc..
- 4) Documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio, dell'esterno, dell'interno, dell'insieme.
- 5) Relazione contenente la descrizione delle operazioni che si intendono eseguire, le varie destinazioni d'uso previste ed i criteri interpretativi e progettuali utilizzati per la determinazione dei rapporti con l'ambiente circostante.

## TITOLO VI – SISTEMA DEL TERRITORIO URBANO

### Capo I – Ambiti urbani consolidati

#### Art. 55 Articolazione degli ambiti e destinazioni d'uso

1. Il RUE articola gli ambiti urbani consolidati in:
  - Ambiti consolidati
  - Aree a verde privato
  - Aree di completamento delle dotazioni degli ambiti urbani consolidati.
2. Il RUE individua all'interno degli ambiti urbani consolidati le dotazioni territoriali esistenti e gli insediamenti destinati agli usi residenziali A e ai seguenti compatibili:
  - B1 – attività ricettive
  - C1.1 e C1.2 – commercio al minuto nei limiti di una superficie di vendita Sv per ogni esercizio non superiore a mq 250.
  - C1.4 – Pubblici esercizi (bar e ristoranti)
  - C1.5 – Artigianato di servizio
  - C2 – Direzionale
  - C3 – Servizi, con esclusione di C3.8, ammettendo C3.10 limitatamente all'esistente, e C3.11 con esclusione di discariche e aree di stoccaggio.
3. Sono ammessi inoltre:
  - a) le attrezzature e spazi collettivi di interesse comunale di cui al comma 2 dell'art. 37;
  - b) il mantenimento ed ampliamento delle attività produttive esistenti, applicando i parametri di cui al Capo IV del presente titolo;
  - c) il mantenimento ed ampliamento delle attività produttive agricole, con esclusione degli allevamenti integrativi di cui al punto E2, lettera a) dell'art. 66, applicando i parametri di cui al Capo I del Titolo VII, esclusivamente negli ambiti delle frazioni e dei nuclei.

#### Art. 56 Ambiti consolidati

1. IL RUE distingue, all'interno degli ambiti urbani consolidati, individuati dal PSC, gli ambiti consolidati di tipo 1, 2 e 3.
2. I parametri di intervento per gli ambiti consolidati di tipo 1 sono i seguenti:
  - a)  $U_f = 0,66$  mq/mq (capacità edificatoria assegnata e massima realizzabile)
  - b)  $H = m$  11,00 o superiore se preesistente, comunque non oltre m 13,50
  - c)  $Q = 40\%$
  - d)  $Ac_v = 50\%$
  - e)  $S_m = mq$  700, o inferiore se preesistente.
3. I parametri di intervento per gli ambiti consolidati di tipo 2 sono i seguenti:
  - a)  $U_f = 0,33$  mq/mq (capacità edificatoria assegnata e massima realizzabile)
  - b)  $H = ml$  9,50
  - c)  $Q = 35\%$
  - d)  $Ac_v = 50\%$



e)  $S_m = 700$  o inferiore se preesistente

3bis. I parametri di intervento per gli ambiti consolidati di tipo 3 sono i seguenti:

a)  $U_f = 0,2$  mq/mq (capacità edificatoria assegnata e massima realizzabile)

b)  $H = m 7,50$  o superiore se preesistente, comunque non oltre  $m 13,50$

c)  $Q = 25\%$

d)  $Acv = 60\%$

e)  $S_m = mq 700$ , o inferiore se preesistente.

4. Il RUE individua inoltre con apposita simbologia gli ambiti consolidati soggetti ad intervento edilizio unitario di cui all'art. 6, dove si applicano i parametri di cui alle lettere b), c) e d) del comma 3 e le seguenti precisazioni ed integrazioni:

**- BOR\_IEU1:**

- capacità edificazione assegnata e minima: mq. 700 di Su, oltre alla possibilità di trasferire la quota parte (300mq) prevista e non realizzata del limitrofo comparto edificatorio in corso (ex PP17 Borghetto).
- dotazioni: 32,5 mq/33 mq di Su, di cui 6 mq/33 mq a parcheggio in ambito, il resto monetizzabile
- prestazioni: l'intervento dovrà concorrere al potenziamento del sistema di collettamento e di depurazione dei reflui.

**- BOR\_IEU2**

- capacità edificazione assegnata e minima: mq. 615 di Su
- dotazioni: 32,5 mq/33 mq di Su, di cui 6 mq/33 mq a parcheggio in ambito, il resto monetizzabile
- prestazioni: l'intervento dovrà concorrere al potenziamento del sistema di collettamento e di depurazione dei reflui.

**- COS\_IEU1**

- capacità edificazione assegnata e minima: mq. 520 di Su
- dotazioni: 32,5 mq/33 mq di Su, di cui 6 mq/33 mq a parcheggio in ambito, il resto a verde pubblico
- prestazioni: l'intervento dovrà concorrere al potenziamento del sistema di collettamento e di depurazione dei reflui.

**- STA\_IEU1**

- capacità edificazione assegnata e minima: mq. 500 di Su
- dotazioni: 32,5 mq/33 mq di Su, di cui 6 mq/33 mq a parcheggio in ambito, il resto monetizzabile
- prestazioni: l'intervento potrà essere messo in attuazione soltanto contestualmente alla realizzazione del depuratore di zona e della relativa rete di collettamento, a cui, in quota con STA\_IEU2 e STA\_R1, dovrà contribuire.

**- STA\_IEU2**

- capacità edificazione assegnata e minima: mq. 410 di Su
- dotazioni: 32,5 mq/33 mq di Su, di cui 6 mq/33 mq a parcheggio in ambito, il resto monetizzabile
- prestazioni: l'intervento potrà essere messo in attuazione soltanto contestualmente alla realizzazione del depuratore di zona e della relativa rete di collettamento, a cui, in quota con STA\_IEU1 e STA\_R1, dovrà contribuire.

- **NOC\_IEU1**

- capacità edificazione assegnata e minima: mq. 600 di Su
- dotazioni: 32,5 mq/33 mq di Su, di cui 9 mq/33 mq per il collegamento ciclopedonale tra Via Pertini e Viale delle Rimembranze, il resto monetizzabile

- **NOC\_IEU2**

- capacità edificazione assegnata e minima: mq. 375 di Su
- dotazioni: 32,5 mq/33 mq di Su, di cui 12 mq/33 mq a parcheggio in ambito, il resto monetizzabile;
- realizzazione del percorso ciclopedonale est ovest sul lato nord del parco pubblico antistante Via Vivaldi.

- **NOC\_IEU3**

- capacità edificazione assegnata e minima: mq. 860 di Su
- dotazioni: 32,5 mq/33 mq di Su, di cui 12 mq/33 mq a parcheggio in ambito, il resto monetizzabile
- accessibilità dalla viabilità interna alla lottizzazione “Borgo San Martino”

- **NOC\_IEU4**

- capacità edificazione assegnata e minima: mq. 3.930 di Su, oltre agli edifici esistenti costituite dall’edificio a pianta approssimabile a semicerchio collocato nell’angolo nord ovest del lotto, qualora questo sia destinato a rimanere a destinazione pubblica e di proprietà del Comune di Noceto;
- dotazioni: 32,5 mq/33 mq di Su (di nuova costruzione), di cui 12 mq/33 mq a parcheggio pubblico e verde d’arredo in ambito, il resto monetizzabile.
- Hmax: ml 13,00

- **NOC\_IEU5**

- capacità edificatoria assegnata: mq 100 di Su oltre all’esistente
- dotazioni: 32,5mq/33mq di Su, monetizzabili

- **NOC\_IEU6**

- Finalità dell’intervento: recupero e valorizzazione del tessuto adiacente al centro storico.
- Capacità edificatoria assegnata:
  1. Edificio insistente sul mappale 86: mantenimento della Su esistente attraverso operazioni di risanamento con opere di ristrutturazione limitata alle parti interne;
  2. Altri immobili: recupero con ricostruzione della Superficie Utile ed accessoria esistente in coerenza con i caratteri architettonici e di materiale dell’edificio esistente.
- Dotazioni: 32,5mq/33mq di Su di cui al punto 2, monetizzabili.”

- **RAM\_IEU1**

- capacità edificazione assegnata e minima: mq. 750 di Su, oltre agli edifici esistenti;
- dotazioni: 32,5 mq/33 mq di Su, di cui 6 mq/33 mq a parcheggio, non monetizzabili e organizzati sul lato ovest, in modo da poter

agevolare un futuro collegamento con le aree pubbliche dell'intervento in corso di attuazione nelle adiacenze a sud-ovest.

- prestazioni: l'intervento potrà essere messo in attuazione soltanto dopo la realizzazione del depuratore di zona e della relativa rete di collettamento.

**- RAM\_IEU2**

- capacità edificazione assegnata e minima: mq. 600 di Su, oltre agli edifici esistenti, di cui max 150 per gli usi residenziali e la restante parte per gli usi consentiti negli ambiti per attività produttive-;
- dotazioni: 32,5 mq/33 mq di Su, di cui 6 mq/33 mq a parcheggio, monetizzabili.
- prestazioni: l'intervento potrà essere messo in attuazione soltanto dopo la realizzazione del depuratore di zona e della relativa rete di collettamento.
- allaccio alla pubblica fognatura.

**- GHIA\_IEU1**

- capacità edificazione assegnata e minima: mq. 660 di Su
- dotazioni: 32,5 mq/33 mq di Su, di cui 6 mq/33 mq a parcheggio in ambito, il resto monetizzabile
- prestazioni: l'intervento potrà essere messo in attuazione soltanto quando sia realizzabile l'allacciamento alla pubblica fognatura.

**- GHIA\_IEU2**

- capacità edificazione assegnata e minima: mq. 360 di Su
- dotazioni: 32,5 mq/33 mq di Su, di cui 6 mq/33 mq a parcheggio in ambito, il resto monetizzabile
- prestazioni: l'intervento potrà essere messo in attuazione soltanto quando sia realizzabile l'allacciamento alla pubblica fognatura.

**- GHIA\_IEU3**

- capacità edificazione assegnata e minima: mq. 360 di Su
- dotazioni: 32,5 mq/33 mq di Su, di cui 6 mq/33 mq a parcheggio in ambito, il resto monetizzabile
- prestazioni: l'intervento potrà essere messo in attuazione soltanto quando sia realizzabile l'allacciamento alla pubblica fognatura.

**- GHIA\_IEU4**

- capacità edificazione assegnata e minima: mq. 445 di Su
- dotazioni: 32,5 mq/33 mq di Su, di cui 6 mq/33 mq a parcheggio in ambito, il resto monetizzabile
- prestazioni: l'intervento potrà essere messo in attuazione soltanto quando sia realizzabile l'allacciamento alla pubblica fognatura.

**- GHIA\_IEU5**

- capacità edificazione assegnata e minima: mq. 625 di Su

- dotazioni: 32,5 mq/33 mq di Su, di cui 6 mq/33 mq a parcheggio in ambito, il resto monetizzabile
- prestazioni: l'intervento potrà essere messo in attuazione soltanto quando sia realizzabile l'allacciamento alla pubblica fognatura.

#### **Art. 57 Aree a verde privato**

1. In tali aree, fatta eccezione per le opere di manutenzione, gli interventi edilizi dovranno essere estesi all'intera superficie del lotto esistente alla data di adozione delle presenti norme.
2. Le costruzioni esistenti in tali zone alla data di adozione delle presenti norme (anche in caso di ricostruzione) potranno essere ampliate, una tantum, nella misura massima pari al 30% della superficie utile preesistente, fino ad un massimo complessivo di mq 70. E' consentito in ogni caso un minimo di ampliamento pari a mq 50.
3. L'ampliamento di cui al secondo comma non potrà essere consentito nel caso in cui le tavole del RUE prescrivano le categorie di intervento di restauro, e di restauro e risanamento conservativo.
4. In alternativa all'ampliamento di cui al precedente comma 2, è consentito il recupero di eventuali edifici accessori, rustici o produttivi esistenti nell'area a verde privato, potranno essere recuperati agli usi di cui al precedente art. 55. Ove si tratti di edifici di origine superfetativa o incoerente con quelli principali l'intervento dovrà prevedere la ricostruzione, che sarà contenuta nel limite del volume esistente e comunque entro un massimo di 300 mq di Su.
5. Nel caso di recupero di cui al comma precedente deve essere garantito un rapporto tra la superficie accessoria e la superficie utile risultanti dall'intervento, non inferiori a 1/2 (un mq di Sup. accessoria per ogni 2mq di Sup. utile).
6. La sistemazione a parco e giardino del lotto dovrà essere mantenuta o potenziata (così come risulterà dal progetto dell'area cortilizia). L'Amministrazione potrà, in sede di rilascio della concessione, prescrivere ulteriori interventi di sistemazione del verde e delle alberature.
7. Le aree a verde privato inedificate devono essere mantenute a verde e possono essere utilizzate come area di pertinenza inedificabile di edifici esistenti adiacenti.

#### **Art. 58 Aree di completamento delle dotazioni degli ambiti urbani consolidati**

1. Il RUE individua all'interno degli ambiti urbani consolidati alcune aree a collocazione e dimensione marginale o interclusa, vocate o già precariamente utilizzate o utili, per il rafforzamento delle dotazioni territoriali.
2. Tali aree sono dotate di una capacità edificatoria per gli usi di cui al comma 2 dell'art. 55, che potrà essere trasferita in altre aree di trasformazione, corrispondente:

- a) a 0,33 mq/mq nelle aree degli ambiti urbani, aggiuntivo rispetto a quello assegnato dal RUE allo specifico ambito;
  - b) a 0,66 mq/mq nelle aree a verde privato.
3. L'utilizzo della capacità edificatoria di cui al comma 2 è subordinata:
- a) alla destinazione pubblica dell'area di completamento effettuata dal POC;
  - b) alla individuazione, sempre effettuata dal POC, degli ambiti in cui trasferire tale capacità edificatoria;
  - c) alla cessione gratuita al Comune dell'area di completamento di cui si utilizza la capacità edificatoria.

## **Capo II – Ambiti da riqualificare**

### **Art. 59 Ambiti da riqualificare, interventi ammessi in attesa di PUA**

1. Gli ambiti da riqualificare sono soggetti alle previsioni e alla disciplina del POC, che viene definita in coerenza alle previsioni del PSC, e si attuano attraverso PUA.
2. Fino alla data di adozione del PUA, in tali ambiti si applicano per gli edifici industriali e artigianali esistenti, le disposizioni di cui agli artt. 62 e 63 relative agli ambiti per attività produttive esistenti.

## **Capo III – Ambiti per nuovi insediamenti e per servizi e dotazioni territoriali**

### **Art. 60 Ambiti per nuovi insediamenti e aree per dotazioni territoriali, interventi ammessi in attesa di PUA**

1. Gli ambiti per nuovi insediamenti sono soggetti alle previsioni e alla disciplina del POC, che viene definita in coerenza alle previsioni del PSC, e si attuano attraverso PUA.
2. Fino alla data di adozione del PUA sono ammesse soltanto le attività di conduzione agricola e/o le attività in essere senza alcuna opera di trasformazione urbanistico-edilizia.
3. Le aree per dotazioni territoriali previste dal PSC non sono soggette alle previsioni del POC e sono attuate secondo la disciplina stabilita dal RUE.

## **Capo IV – Ambiti specializzati per attività produttive**

### **Art. 61 Articolazione degli ambiti e destinazioni d'uso**

1. Il RUE articola gli ambiti specializzati per attività produttive in:
  - Ambiti per attività industriali e artigianali esistenti
  - Aree di completamento degli ambiti per attività industriali ed artigianali
  - Ambiti per attività artigianali e commerciali esistenti
  - Aree di pertinenza degli ambiti per attività produttive
  - Ambiti per attività terziarie e commerciali esistenti e di completamento
  - Ambiti per attività turistico-ricettivo esistenti e di completamento
  - Ambiti per attività terziarie, ricettive e commerciali esistenti e di completamento
  - Ambiti per nuove attività produttive
2. Gli usi consentiti in tali ambiti sono i seguenti:
  - I. negli Ambiti per attività industriali e artigianali esistenti e nelle Aree di completamento degli ambiti per attività industriali ed artigianali:
 

A = residenza, nei limiti di un alloggio per unità produttiva e con superficie utile non superiore a mq 150;

C1.1 = Commercio al minuto alimentare, esclusivamente per la vendita dei prodotti dell'azienda e nei limiti di una superficie di vendita Sv non superiore a mq 250;

C1.2 = Commercio al minuto non alimentare, nei limiti di una superficie di vendita Sv non superiore a mq 800;

C1.3 = Commercio all'ingrosso ;

C1.4 = Pubblico esercizio;

C1.5 = Artigianato di servizio;

C1.6 = Artigianato di servizio agli automezzi;

C2 = Direzionale

C3 = Servizi, con esclusione di C3.5, C3.6, C3.8

D = Produzione

E3 = Attività agroalimentari.
  - Ibis. Negli ambiti per attività artigianali e commerciali, oltre agli usi di cui al punto 1, è ammesso anche l'uso C1.1 (Commercio al minuto alimentare nei limiti di una superficie di vendita non superiore a mq. 800), esclusivamente per medie strutture che si trasferiscono dagli Ambiti Consolidati.
  - II. Negli ambiti per attività terziarie e commerciali esistenti e di completamento:
 

A = fino ad un massimo del 30% della Su realizzabile.

C1.1 = Commercio al minuto alimentare nei limiti di una superficie di vendita non superiore a mq 250

C1.2 = Commercio al minuto non alimentare nei limiti di una superficie di vendita non superiore a mq 1.500

C1.3, C1.4m C1.5, C1.6, C2, C3 con esclusione di C3.5, C3.6, C3.8.
  - Ibis. Negli ambiti per attività terziarie, ricettive e commerciali esistenti e di completamento (PAR\_IEUT1):

A = come punto I

B1 = attività ricettive

C1.2 = Commercio non alimentare di vicinato medio piccolo fino ad una superficie massima complessiva di mq. 5.705, con la precisazione che nel comparto potranno insediarsi solo tipologie commerciali di competenza comunale ai sensi della D.G.R. 1253/99 e 653/05; non sono ammesse grandi strutture di vendita (con superficie di vendita maggiori di 2.500mq) e/o medio grandi; non sono ammesse concentrazioni di medie strutture e i centri commerciali di vicinato con superficie di vendita maggiori di 2.500mq. Per l'applicazione delle presenti disposizioni si farà anche riferimento alla D.G.R. sopracitata ed alle normative sovraordinate

III. Negli ambiti per attività turistico-ricettive esistenti e di completamento:

A = come per punto I;

B1 = attività ricettive;

C1.2 = Commercio al minuto non alimentare soltanto se già insediato alla data del 26.06.2000 e limitatamente alle superfici con destinazione d'uso commerciale assentita a quella data con licenza/concessione edilizia e, comunque, nei limiti di mq 1.500 di superficie di vendita;

C1.4, C3 con esclusione di C3.6 e C3.8.

IV. negli ambiti per nuove attività produttive: secondo le indicazioni del POC, in riferimento agli usi di cui ai precedenti punti ed in coerenza alle disposizioni del PSC.

### **Art. 62 Aree di pertinenza delle attività produttive**

1. Nelle aree cortilizie di pertinenza degli ambiti per attività produttive, sono ammesse soltanto la sistemazione per parcheggio di pertinenza, viabilità, per deposito di materiali e a verde. Quest'ultima concorre al soddisfacimento del parametro Acv di cui al punto 15 dell'art. 5.
2. In tali aree, individuate con apposita simbologia nelle tavole di Piano, gli interventi di sistemazione sono ammessi soltanto sulla base di un progetto unitario esteso all'intera area classificata senza soluzione di continuità, che sia finalizzato alla compatibilizzazione paesaggistico-ambientale delle sistemazioni previste.
- 2bis. Ove tali aree siano prospicienti ad ambiti per nuovi insediamenti in corso, l'intervento di sistemazione dovrà prevedere che almeno il 50% dell'area sia sistemato a verde e piantumato.
3. Tali aree non concorrono al calcolo della capacità edificatoria del lotto di cui costituiscono pertinenza e potranno essere recintate tenendo conto dei programmi di potenziamento della viabilità esistente, secondo gli allineamenti che saranno impartiti dall'ufficio tecnico comunale.

### **Art. 63 Parametri e prescrizioni**

1. Negli ambiti specializzati per attività produttive si applicano i seguenti parametri:

I – negli ambiti per attività industriali e artigianali esistenti e in quelli per attività artigianali e commerciali,:

- a)  $U_f = 0,65 \text{ mq/mq}$
- b)  $Q = 60\%$
- c)  $H = 10,50$  elevabile a 13,50 per magazzini, o superiore per particolari impianti;
- d) Distanza minima dal ciglio delle strade pubbliche sulle quali si aprono gli accessi ai fabbricati = ml 8

II – negli ambiti per attività terziarie e commerciali esistenti e di completamento:

- a)  $U_f = 0,9 \text{ mq/mq}$
- b)  $Q = 70\%$
- c)  $H = \text{ml } 11,00$

Ilbis. Negli ambiti per attività terziarie, ricettive e commerciali esistenti e di completamento (PAR\_IEUT1):

- a) Capacità edificatoria = mq 7.000 di Su, a seguito della demolizione degli edifici esistenti
- b)  $Q = 55\%$
- c)  $H = \text{ml. } 11,00$
- d) Distanze = come alla lettera d) del punto I, salvo maggiori rispetti stabiliti dalle tavole di Piano
- e) Prescrizioni particolari:

e1) l'intervento è soggetto a Intervento Edilizio Unitario, come disciplinato dall'art.6, con la precisazione che la monetizzazione è consentita a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale.

e2) l'intervento dovrà prevedere a proprio carico, oltre agli oneri di concessione:

- la realizzazione di un nuovo innesto illuminato con spartitraffico tra la via Emilia e via Borghetto, oltre alla completa sistemazione dell'area prospiciente la via Emilia, attualmente utilizzata a piazzale e allargamento di via Borghetto con eventuale inserimento di corsia di accelerazione/decelerazione;
- lo smaltimento delle acque reflue secondo le normative vigenti, senza onere per la pubblica Amministrazione, con allaccio alla pubblica fognatura;
- l'allaccio alla rete acquedottistica pubblica se richiesto dagli Enti preposti alla tutela della salute pubblica.

III – negli ambiti per attività turistico-ricettive esistenti e di completamento:

- a)  $U_f = 0,9 \text{ mq/mq}$
- b)  $Q = 50\%$
- c)  $H = \text{ml } 11,00$



2. Nell'“Area di completamento degli ambiti per attività industriali ed artigianali” individuato sulla via Pontetaro con la sigla NOC\_IEUP1, che è soggetto ad intervento edilizio unitario di cui all'art.6, si applicano i seguenti parametri e prescrizioni:
- a)  $U_f = 0,35\text{mq/mq}$
  - b)  $Q = 35\%$
  - c)  $H =$  come alla lettera c) del punto I del comma 1
  - d) Distanze = come alla lettera c) del punto I del comma 1
  - e) Dotazioni = come al comma 3 dell'art.6, per quanto non già assolto dal PUA in corso
  - f) Viabilità = l'intervento dovrà realizzare il collegamento tra la viabilità esistente del PUA in corso e la via Pontetaro e metterà inoltre a disposizione le aree necessarie per la realizzazione della rotatoria prevista su via Pontetaro, per la parte ricadente nell'area di intervento, secondo le indicazioni dell'Ufficio tecnico.
- 2bis. Nell'“Area di completamento degli ambiti per attività industriali ed artigianali” individuato sulla via Gandiolo con la sigla NOC\_IEUP2, che è soggetto all'intervento edilizio unitario di cui all'art. 6, si applicano i seguenti parametri e prescrizioni:
- a) Superficie utile totale assegnata = mq 2.000
  - b)  $H = m 10,50$
  - c) Usi ammessi =  $A =$  come punto I, comma 2 dell'art.61  
C1.2 (nei limiti del commercio di vicinato), C1.4,  
C1.5, C16, C2,  
C3 = come punto I, comma 2 dell'art.61
  - d) Dotazioni = come al comma 3 dell'art.6,
  - e) il progetto di intervento dovrà prevedere una compiuta sistemazione a verde privato delle aree di pertinenza. In particolare dovrà essere prevista una fascia piantumata, di profondità non inferiore a mt.15, verso le abitazioni poste ad est.
3. Nell'“Area di completamento degli ambiti per attività industriali ed artigianali” individuato sulla via Emilia con la sigla REC\_IEUP2, che è soggetto all'intervento edilizio unitario di cui all'art. 6, si applicano i seguenti parametri e prescrizioni:
- a) Superficie utile totale assegnata = mq 1.500
  - b)  $H = m 10,50$  elevabile a m 13.50 per magazzini, fatte salve le strutture tecnologiche che richiedano una maggiore altezza
  - c) Aree cortilizie e a verde privato: il progetto di intervento dovrà prevedere una compiuta sistemazione a verde privato delle aree di pertinenza, con particolare attenzione al fronte sulla via Emilia. Il progetto di tali aree potrà prevedere limitate sistemazioni per la sosta pedonale e per lo svago.
4. Nell'“Area di completamento degli ambiti per attività industriali ed artigianali” individuato sulla via Emilia con la sigla PAR\_IEUP1, che è soggetto all'intervento edilizio unitario di cui all'art. 6, si applicano i seguenti parametri e prescrizioni:

- a) Su = mq 6.800 (compreso l'esistente)
- b) H = m 10,50
- c) Usi ammessi = A: come punto I, comma 2 dell'art. 61  
B, C1.2 (nei limiti del commercio di vicinato) e C1.4, nei limiti complessivi del 20% della Su realizzabile  
C1.6, C3: come punto I, comma 2 dell'art. 61
- d) Dotazioni = come al comma 3 dell'art.6, per quanto non già assolto dall'intervento in corso
- e) Viabilità = l'accesso all'area sarà realizzato mediante corsia di decelerazione e accelerazione, atta a consentire in sicurezza l'uscita e l'immissione degli automezzi pesanti sulla via Emilia

f) Prestazioni:

- il comparto dovrà prevedere in fregio alla via Emilia, un'area a verde opportunamente alberata, per l'inserimento ambientale dell'intervento e dovrà essere in grado di tutelare, attraverso opportuni accorgimenti distributivi e architettonici, le visuali di interesse paesaggistico ai sensi dell'art.28bis del RUE;
- l'allaccio alla rete acquedottistica pubblica se richiesto dagli Enti preposti alla tutela della salute pubblica;
- lo smaltimento delle acque reflue secondo le normative vigenti, senza onere per la pubblica Amministrazione, con allaccio alla pubblica fognatura.

Sino al concreto allacciamento della rete fognaria del quartiere artigianale su citato al collettore generale in costruzione collegante Sanguinaro ed il depuratore di Case Massi in Fontevivo, dovranno essere comunque realizzati anche gli impianti per la depurazione e smaltimento dei reflui con ogni onere (costruzione e gestione) a completo carico dei soggetti attuatori.

In ragione della presenza nelle adiacenze di una zona a possibile interesse Archeologico le operazioni di scavo dovranno essere comunicate preventivamente alla Soprintendenza Archeologica di Parma.

In tale comparto sono vietate le seguenti attività:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o da strade;
- apertura di pozzi;
- scariche di qualsiasi tipo anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti o sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- pozzi perdenti.

La realizzazione di fognature (sia per acque superficiali sia per acque reflue, anche se depurate) dovrà essere subordinata alla redazione di un apposito studio idrogeologico, elaborato da parte di un tecnico abilitato, che ne verifichi la fattibilità senza rischi di inquinamento per la risorsa.

In ogni caso gli impianti fognari, compresi eventuali allacci alla fognatura principale, dovranno essere realizzati a perfetta tenuta attraverso il metodo della doppia camicia (tubo portante e controtubo) e dotati di opportuni pozzetti di ispezione adeguatamente impermeabilizzati e comunque sulla base di criteri di sicurezza stabiliti nell'elaborato "Indirizzi per la Tutela delle Acque" approvato dalla Giunta Provinciale con atto n. 530/2000. Soluzioni tecnologiche diverse sono ammesse a condizione che sia provato il livello prestazionale superiore a quello garantito dalla struttura sopra descritta.

**Art. 64 Ambiti per nuove attività produttive**

1. Gli ambiti per nuove attività produttive sono soggetti alle previsioni e alla disciplina del POC che viene definita in coerenza alle previsioni del PSC, e si attuano attraverso PUA.
2. Fino alla data di adozione del PUA sono ammesse soltanto le attività di conduzione agricola e/o le attività in essere senza alcuna opera di trasformazione urbanistico-edilizia.

## TITOLO VII – SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE

### **Capo I – Ambiti e zone rurali**

#### **Art. 65 Articolazione e disposizioni generali**

1. Il RUE articola il territorio rurale in:
  - I – ambiti rurali di valore naturale ed ambientale
  - II – ambiti agricoli periurbani
  - III – ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
  - IV – ambiti ad alta vocazione agricola produttiva.
2. Il territorio rurale è destinato all'esercizio dell'agricoltura, alle attività ad essa connesse, alla salvaguardia idrogeologica e alla tutela e valorizzazione paesaggistica ed ambientale.
3. Nel territorio rurale il piano si attua per intervento edilizio diretto o, così come previsto dalle presenti norme, attraverso piano di sviluppo aziendale, nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito indicati, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive che discendono dalla applicazione di leggi specifiche attinenti la materia. Ove specificamente previsto dal RUE è prescritto l'intervento edilizio unitario con le normative specifiche ivi stabilite.
4. Le nuove costruzioni residenziali e l'ampliamento di quelle esistenti possono essere concesse esclusivamente ai soggetti aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dei primi due commi dell'art. 7 della LR 18/77 s.m.i.
5. Gli edifici residenziali in zona agricola, connessi ad azienda agricola, possono essere abitati, anche attraverso i necessari interventi di recupero, oltrechè dai soggetti aventi titolo, dagli imprenditori agricoli a titolo principale ancorchè abbiano cessato l'attività per cause di età o di forza maggiore e dai loro familiari diretti. Tale facoltà, sempre ammessa per il coniuge, è ammessa anche per gli eredi, i quali ultimi potranno subentrare nell'utilizzo dell'abitazione soltanto dopo aver ottenuto titolo abilitativo oneroso nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 67 e seguenti.
6. Le capacità edificatorie stabilite al presente Capo si intendono utilizzabili una sola volta. Pertanto i fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata per la edificazione a servizio dell'azienda restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo come da vincolo che deve essere espressamente indicato nella richiesta di titolo abilitativo e trascritto ai Registri Immobiliari.
7. Ai fini della formazione della capacità edificatoria e della Superficie minima di intervento Sm, possono essere computati, con i relativi parametri, tutti gli ambiti e le zone agricole di cui al presente capo, ancorché discontinui, facenti parte dell'azienda.

- 7bis. L'unità agricola da considerare ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi è costituita dai terreni anche non contigui di pertinenza di ciascuna azienda agricola.
- 7ter. In caso di unità agricola insistente in parte nel comune di Noceto e in parte in comune confinante, per l'edificazione dell'area in comune di Noceto può essere computato, in base agli indici del presente RUE, anche il terreno ricompreso in altro comune. In tal caso il comune di Noceto notificherà il rilascio del permesso di costruire al comune confinante.
- 7quater. Per il riconoscimento dell'unità agricola si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda alla data di adozione del RUE come attestata dalla documentazione catastale e/o da atti di compravendita.
- 7quinquies. Le superfici utili relative alle costruzioni esistenti sull'unità aziendale come definita dal comma 1 debbono essere computate nel calcolo degli indici di fabbricabilità ammessi.
- 7sexies. Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di nuovi fabbricati e per l'attuazione di interventi comportanti aumento di Slu è subordinato alla sottoscrizione e alla trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore di atto unilaterale d'obbligo in cui risulti individuata l'area dell'unità agricola asservita all'edificazione e il vincolo alla destinazione agricola per dieci anni.
8. Le aziende agricole di nuova formazione potranno utilizzare la capacità edificatoria di cui al presente capo soltanto se la Sm disponibile non sarà inferiore a mq 60.000 e comunque a seguito di piano di sviluppo aziendale. Si considerano aziende di nuova formazione anche quelle che, pur dotate di fabbricati rurali, siano prive di fabbricati di abitazione rurale.
9. La capacità edificatoria di cui al presente capo può essere superata in sede di piano di sviluppo aziendale o interaziendale, ove e per quanto tale piano ne dimostri l'esigenza in coerenza agli obiettivi produttivi formulati e alle garanzie prestate per la loro realizzazione. Lo stesso piano, per particolari tipi di coltivazioni (florovivaistiche ed altre ad alta densità) potrà derogare dalla superficie minima di intervento.
10. Il RUE, in base alle specifiche indagini sui beni storico-culturali individua gli edifici ed i manufatti sul territorio agricolo per i quali sono prescritti gli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione con vincolo parziale e con vincolo di impianto così come definiti e regolamentati all'art. 50 delle presenti norme, ed individua i caratteri tipici della architettura rurale di ordine tipologico, architettonico ed ambientale. Per tale patrimonio si applicano le seguenti prescrizioni:
- a) gli interventi relativi ad edifici che, pur presentando processi di obsolescenza, mantengono in tutto o in parte i caratteri della organizzazione tipologica tipica della zona, dovranno prevedere, sia per le parti recuperate sia per quelle sostituite sia per gli eventuali ampliamenti, la riproposizione di tale organizzazione tipologica, con particolare attenzione anche agli elementi (materiali e colori) di carattere paesistico-ambientale.
  - b) Le nuove costruzioni e ricostruzioni, e l'ampliamento di quelle esistenti, saranno comunque realizzate rispettando gli schemi tipologici dell'edilizia rurale tipici della zona, e saranno ubicate ed orientate in coerenza alla orditura preva-

lente del suolo definita dall'edificato tradizionale preesistente, oltreché dalle strade poderali, dai canali e scoline, dai filari di alberature.

11. Inoltre, allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni o ad ampliamenti di edifici esistenti, potrà essere prevista o richiesta dall'Ufficio Tecnico, anche su parere della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento dei manufatti nel paesaggio circostante.
12. Il RUE individua nel territorio rurale le aree che sono destinate all'attività estrattiva dal P.A.E. (Piano delle Attività Estrattive) vigente, alla cui disciplina tali aree sono soggette.
13. Il RUE individua le parti del territorio rurale temporaneamente utilizzabili per la produzione di energia mediante impianti fotovoltaici  
Al termine della durata dell'utilizzo degli impianti, di norma non superiore ai 20 anni, elevabili a 25 con apposita delibera consiliare, dovrà essere imposto il ripristino dell'area all'uso agricolo.  
Nel rispetto di quanto indicato della DGR n. 1677 del 24.10.2005 dovrà essere verificata la fattibilità degli interventi proposti dal punto di vista geologico, ai fini del rilascio del parere tecnico, con approfondimento sufficiente a stabilire l'edificabilità di massima delle aree inserite in progetto, fermi restando gli obblighi a livello di progettazione esecutiva per le singole opere.  
Tali impianti dovranno essere realizzati seguendo gli indirizzi per la progettazione, mitigazione, conduzione e ripristino indicati nelle Linee guida per impianti fotovoltaici a terra approvati con DGP 259/2010.

#### **Art. 66 Destinazioni e parametri**

1. La edificazione nel territorio rurale per le diverse destinazioni agricole e ad esse connesse è così stabilita:

##### E1) residenza agricola

A. Per i fabbricati abitativi esistenti è consentito un tantum l'ampliamento della superficie utile esistente in modo che la SU complessiva (Su esistente + Su incremento) risulterà dalla applicazione discrezionale da parte dei richiedenti la concessione dei seguenti parametri:

SU = 1.20 Su esistente

oppure

$$SU = \frac{Sf + 40.000}{500}$$

ove Sf è la superficie dell'azienda espressa in mq e la Su massima consentita è pari a mq 400.

B. Nei casi in cui non sussistano vincoli storico-architettonici o storico-testimoniali, e possa essere consentita la demolizione, la nuova edificazione residenziale dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

a)  $S_u$  = superficie utile abitabile

$$\frac{S_f + 40.000}{500}$$

ove  $S_f$  è la superficie del fondo in mq e la  $S_u$  massima consentita è pari a mq 400.

b)  $H_{max}$  = altezza massima

$$= \text{ml } 8,00$$

c)  $S_m$  = Superficie minima di intervento = mq 20.000

d)  $H$  = altezza massima

$$= \text{ml } 9,00$$

## E2) Attrezzature aziendali

A. Per le aziende esistenti, e già provviste di fabbricati residenziali alla data di adozione del RUE, è ammesso l'ampliamento della  $S_u$  delle attrezzature aziendali esistenti nella misura massima complessiva del 40%. L'ampliamento dei fabbricati per allevamenti integrativi non potrà comunque superare i limiti di cui al punto a) della successiva lettera B.

B. Nel caso di demolizione di fabbricati esistenti o di nuova edificazione per inesistenza o carenza degli stessi si dovranno comunque rispettare i seguenti parametri in rapporto alla superficie dell'azienda:

a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.020mq/mq

(per allevamenti aziendali si intendono i locali per ricovero animali che non superano la superficie di 120mq/ha, fatta eccezione per le porcilaie la cui superficie non potrà essere superiore a 25 mq/azienda).

Nel calcolo dell'indice di utilizzazione fondiaria non sono comprese le serre fisse (costruite su basamento in muratura emergente non oltre 80 cm, e sovrastanti tamponamenti e coperture in telai vetrati) che potranno essere realizzate con un rapporto di copertura non superiore al 25%, mentre le serre temporanee non sono soggette a limiti specifici.

Ove le nuove attrezzature siano realizzate con strutture "leggere" in ferro e copertura in telo, PVC o lamiera, nei colori indicati dal Comune, l'indice  $U_f$  di cui sopra può raggiungere lo 0,025mq/mq.

b)  $D$  = distanza minima dai confini per gli edifici destinati a ricovero animali = ml 10

c)  $S_m$  = Superficie minima di intervento = mq 20.000

d) H = altezza massima = ml 9, o superiori soltanto per impianti speciali (es.: silo).

### E3) Attività agroalimentari

Si applicano i seguenti parametri:

a)  $U_f = 0,45 \text{ mq/mq}$

comprensivo della superficie occupata per eventuali fabbricati di servizio e per edifici residenziali per il personale di sorveglianza (i quali ultimi non potranno superare i 240 mq di superficie utile)

b)  $S_m = \text{mq } 5.000$

c) Distanza minima dai confini = ml 10.

### E4) Allevamenti intensivi

Per gli allevamenti intensivi i applicano i seguenti parametri:

a)  $U_f = 0.3 \text{ mq/mq di } S_f$

comprensivo della superficie occupata per eventuali fabbricati di servizio e per edifici residenziali per il personale di sorveglianza (i quali ultimi non potranno superare i 240 mq di superficie utile)

b)  $S_m = \text{mq } 20.000$  (o inferiore per gli allevamenti esistenti)

c) Distanza minima dai confini = ml 20

Distanza minima dagli ambiti di cui agli artt. 49, 56, 57, 58, 59, 60, 61 punto II, III e IV del comma 2

per gli allevamenti suinicoli e avicoli = ml 1000

per gli altri allevamenti = ml 500

dagli ambiti di cui all'art. 61 punto I del comma 2

per gli allevamenti suinicoli e avicoli = ml 500

per gli altri allevamenti = ml 300

da edifici di abitazione = ml 150

Gli allevamenti esistenti potranno applicare gli indici di cui alla precedente lettera a), per quanto rispettino le distanze di cui alla lettera c).

Il rispetto di tali distanze è obbligatorio anche in caso di ricostruzione.

In ogni caso di ampliamento, come di nuova costruzione e ricostruzione è obbligatoria la messa in opera di impianti depuranti o l'adozione di particolari tecniche agronomiche atte a garantire i limiti di accettabilità nelle acque di scarico stabiliti dalle norme vigenti, tenendo conto delle indicazioni impartite dalla Autorità sanitaria competente.

In caso di dismissione di allevamenti che si trovino a distanze inferiori a quelle prescritte, si applica quanto al comma 2 dell'art. 69, apportando specifica variante al RUE.



Il progetto per la realizzazione di allevamenti, sia in ampliamento, che di nuova costruzione, sia in recupero di fabbricati esistenti, ove occorran le caratteristiche di cui alla L.R. n° 9/99, sono soggetti alle procedure di valutazione di impatto ambientale ivi definite.

#### E5) Agriturismo e turismo rurale

Nelle zone rurali è sempre consentita la utilizzazione per attività agrituristiche di tutti gli edifici, sia a destinazione abitativa che strumentali alla attività agricola, esistenti sul fondo, alla data del 15 aprile 2009.

Gli interventi edilizi a fini agrituristici devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia, in particolare della L.R. n.4/2009 s.m.i., e di ogni disposizione stabilita dalle presenti norme per le zone rurali, con le seguenti precisazioni:

- a. gli ampliamenti degli edifici esistenti, ammissibili soltanto per quelli non soggetti a tipo di intervento con sigla RS, RC e Rvp nelle tavole del RUE, sono consentiti sia per gli usi funzionali (attività di cui al comma 2 dell'art.3 della L.R. n.4/2009) che per i servizi accessori (come definiti e specificati al punto 14 dell'allegato alla D.G.R. n.163/2009);
- b. le nuove costruzioni sono consentite esclusivamente per la realizzazione di servizi accessori come sopra definiti;
- c. ampliamenti e nuove costruzioni potranno essere assentite ove in base agli indici stabiliti dal piano per le attrezzature aziendali, il fondo agricolo disponga di ulteriore capacità insediativa rispetto all'edificato esistente.

#### E6) Attrezzature per l'equitazione

Tali attività sono consentite sulla base di un progetto generale di sistemazione dell'intera area di pertinenza. I parametri per tali attività sono quelli stabiliti per gli usi E2, per le strutture vere e proprie di equitazione, mentre le strutture complementari di tipo terziario e commerciale, così come la residenza di custodia e sorveglianza, sono consentite soltanto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente come regolamentato al successivo capo II.

#### E7) Attrezzature per la pesca sportiva

Tali attività sono ammesse sulla base di un progetto generale di sistemazione dell'area di pertinenza.

Le strutture complementari di tipo terziario e commerciale, così come la residenza di custodia e sorveglianza, sono consentite soltanto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente come regolamentato al successivo capo II.

#### E8) Attrezzature per l'allevamento di animali domestici e di selvaggina

Tali attività sono consentite sulla base di un progetto generale di sistemazione dell'area di pertinenza e dell'applicazione dei seguenti parametri:

- a)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiaria = 0.015 mq/mq

b) D = distanza minima

come alla lettera c) del punto E4)

c)  $S_m$  = superficie minima di intervento = mq 20.000

d) le strutture complementari di tipo terziario e commerciale, così come la residenza di custodia e sorveglianza, sono consentite soltanto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente come regolamentato al successivo capo II.

In particolare, per l'area contrassegnata sulle tavole del RUE, con la sigla Ia, si applica un  $U_f=3.000\text{mq/ha}$ , di cui mq 240 per le abitazioni del titolare e del personale di custodia.

2. Per gli usi E5, E6, E7, è sempre consentita l'installazione di piccoli chioschi e gazebo per il ristoro e la sosta, la cui dimensione complessiva non superi i 150 mq di superficie coperta per attività.

## **Capo II – Interventi edilizi non connessi alla attività agricola**

### **Art. 67 Classificazione del patrimonio edilizio esistente e disposizioni generali**

1. Gli elaborati di piano, in coerenza con il censimento puntuale (Elaborato QC2 del Quadro Conoscitivo) individuano gli edifici esistenti sul territorio extraurbano sulla base delle loro caratteristiche tipologiche e storico-architettoniche e identificano:

I – Il patrimonio edilizio di valore storico-architettonico, testimoniale e di impianto, da assoggettare agli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione con vincolo parziale e di impianto di cui all'art. 50;

II – Il restante patrimonio edilizio.

2. Per tale patrimonio sono ammessi gli usi agricoli e compatibili di cui al precedente articolo e, nel caso di edifici non connessi o non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, quelli di cui al successivo art. 68.

3. Il RUE. individua l'intero patrimonio edilizio esistente nel territorio extraurbano, identificando il patrimonio di valore storico-architettonico e storico-testimoniale ed il restante patrimonio edilizio e classificandolo secondo le seguenti tipologie:

Ap – Abitazione/Villa padronale

Ar – Abitazione rurale tradizionale

As – Abitazione suburbana

Stf – Stalla tradizionale con fienile sovrastante

Rt – Rustico tradizionale

Rs – Rustico o accessorio suburbano

Rn – Stalle, fienili e rustici agricoli recenti

Rnp – Rustici recenti di piccola dimensione

P – Accessori superfetativi  
N – Edifici recenti non agricoli  
Es – Edifici specialistici

4. Gli edifici che, alla data di adozione delle presenti norme, risultino non connessi all'esercizio della attività agricola in quanto concessi o condonati o che siano accatastati (ai sensi della L. 133/94) per altre destinazioni d'uso, possono essere oggetto di interventi edilizi nei limiti e con le prescrizioni di seguito precisati per le diverse tipologie.
5. Gli edifici che, alla data di adozione delle presenti norme, siano connessi ad aziende agricole, ma risultino successivamente non più funzionali all'esercizio della attività agricola per dichiarata inadeguatezza tipologica o eccedenza rispetto alle esigenze della conduzione o dimensione aziendale, possono essere recuperati per destinazioni d'uso diverse ed essere oggetto di interventi, sempre nei limiti e con le prescrizioni di seguito precisati.
6. L'attuazione degli interventi di recupero di cui ai commi precedenti, comporta per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, i seguenti limiti a nuove edificazioni, anche a seguito di frazionamento:
  - a) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
  - b) nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione di cui al comma 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.
7. I limiti della capacità edificatoria delle unità poderali agricole, previste dal precedente comma, 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.
8. I tipi di interventi per gli edifici di cui al punto I del comma 1 sono prescritti con apposita simbologia nelle tavole del RUE. Per gli edifici di cui al punto II dello stesso comma, sono ammessi tutti i tipi di intervento, rispettando comunque quanto stabilito alla lettera b) del comma 10 dell'art. 65.

## **Art. 68 Prescrizioni di intervento per tipologie di edificio**

1. Gli interventi edilizi e di modifica della destinazione d'uso, per le diverse tipologie di edifici, sono consentiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

### 1) **Ap – Abitazione/Villa padronale**

#### 1.1. – Destinazione d'uso

Sono consentiti (in riferimento alla classificazione di cui all'art. 4) i seguenti usi:

A – Residenza

B1 – Attività ricettive

C1.4 – Pubblico esercizio

C2 – Direzionale

C3.2 – Attrezzature generali

C3.5 – Attrezzature socio-sanitarie e assistenziali

C3.7 – Attrezzature generali di interesse sovracomunale

D.3 – Attività per lo sviluppo e l'innovazione.

#### 1.2. – Parametri

##### a) Superficie accessoria

La superficie accessoria non potrà essere inferiore ad un terzo della superficie totale risultante dall'intervento e sarà realizzata all'interno dell'involucro degli edifici esistenti.

E' consentito un rapporto inferiore ove ostino il tipo di intervento prescritto e/o la tipologia distributiva consolidata.

E' consentito altresì la costruzione di un fabbricato di servizio che, assieme agli altri eventualmente esistenti, sia contenuto nel citato limite di un terzo. La dimensione di tale fabbricato, comprensiva sia delle parti chiuse che di quelle aperte, non potrà superare i mq 50 e l'altezza in gronda non potrà superare i m 2,50.

Tale costruzione è consentita anche oltre il limite di un terzo, ove osti la tipologia consolidata e le superfici accessorie interrato abbiano dimensione inferiore a mq.50.

Tale fabbricato può essere isolato, o in ampliamento di edifici esistenti. In questo caso potrà essere assentito in quanto costituisce completamente tipologicamente coerente al tipo edilizio ampliato e non sarà comunque ammesso in ampliamento di edifici soggetti a Restauro e a Restauro e risanamento conservativo.

E' consentita inoltre, nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma 10 dell'art.65, la realizzazione di porticati d'uso privato nei limiti e con le condizioni di cui alla lett.f del punto 3 dell'art.5.

##### b) Superficie utile

La superficie utile è quella preesistente o recuperabile all'interno dell'edificio esistente nel rispetto di quanto alla lettera a.

##### c) Unità immobiliari

Il numero delle unità immobiliari risultanti dall'intervento è così stabilito:

- per Su inferiori a 300 mq: una sola unità
- per Su da 300 a 500 mq: due unità
- per Su superiori a 500 mq: tre unità.

## 2) **Ar – Abitazione rurale tradizionale**

### 2.1. – Destinazioni d'uso

Sono consentiti i seguenti usi:

A – Residenza

C1.4 – Pubblico esercizio

C.2 – Direzionale

C3.2 – Attrezzature generali

### 2.2. – Parametri

#### a) Superficie accessoria

La superficie accessoria non potrà essere inferiore ad un terzo della superficie totale risultante dall'intervento. Tale rapporto è di norma realizzabile all'interno dell'involucro degli edifici recuperati, considerando anche quelli di altra tipologia edilizia del complesso che siano di pertinenza alla data di adozione delle presenti norme.

Ove non sia diversamente realizzabile all'interno dell'edificio esistente una Superficie utile per uso abitativo di 150 mq, oppure osti il tipo di intervento prescritto o la tipologia distributiva consolidata, è consentita la costruzione di un fabbricato di servizio come alla lettera a) del punto 1.2.

E' consentita inoltre, la realizzazione di porticati d'uso privato come alla lettera a) del precedente punto 1.2

#### b) Superficie utile

La superficie utile è di norma quella preesistente o comunque recuperabile all'interno dell'edificio esistente nel rispetto di quanto alla precedente lettera.

Esclusivamente per gli edifici non soggetti a restauro o a restauro e risanamento conservativo è consentito l'ampliamento necessario a raggiungere i 150 mq di Su ad uso abitativo ove non realizzabili all'interno dell'edificio.

Tale ampliamento è assentibile soltanto nel caso in cui si realizzi, nell'edificio oggetto dell'intervento, una sola unità abitativa.

#### c) Unità immobiliari

Il numero delle unità immobiliari risultanti dall'intervento è così stabilito:

- per Su inferiori a mq 200: una sola unità; due unità possono essere consentite in quanto preesistenti;
- per Su pari o superiori a mq 200: numero di unità derivante dalla applicazione di una superficie media non inferiore a 100 mq di Su.

### 2.3. – Prescrizioni

In ogni caso in cui sia ammessa la ricostruzione, non è ammesso l'ampliamento di cui alla lettera b) del punto 2.2. e il numero di corpi edilizi risultante non potrà superare quello preesistente.

### 3) **As – Abitazione suburbana**

#### 3.1. – Destinazione d'uso

come al punto 2.1.

#### 3.2. – Parametri

come al punto 2.2.

#### 3.3. – Prescrizioni

come al punto 2.3.

### 4) **Stf – Stalla tradizionale con fienile sovrastante**

#### 4.1. – Destinazioni d'uso

come al punto 2.1.

#### 4.2. – Parametri

##### a) Superficie accessoria

La superficie accessoria non potrà essere inferiore ad un terzo della superficie totale derivante dall'intervento.

Essa superficie sarà ricavata all'interno degli edifici recuperati considerando anche quelli di altra tipologia del complesso che siano di pertinenza alla data di adozione delle presenti norme.

##### b) Superficie utile

La superficie utile è di norma quella recuperabile all'interno degli edifici esistenti, nel rispetto di quanto alla precedente lettera.

##### c) Unità immobiliari

Come alla lettera c) del punto 2.2. con la precisazione che il limite massimo consentito è stabilito in tre unità immobiliari.

#### 4.3. – Prescrizioni

Le superfici esistenti aperte, delimitate da pilastrature spiccate dal pavimento al piano terra non potranno in alcun modo essere chiuse, ma potranno essere considerate nel calcolo delle superfici accessorie.

Le superfici esistenti aperte, delimitate da pilastrature spiccate dal pavimento del primo piano, potranno essere chiuse soltanto con superfici vetrate a telaio, fissato sul filo interno dei pilastri, sovrastante parapetto in muratura.

### 5) **Rt – Rustico tradizionale**

#### 5.1. – Destinazioni d'uso

E' ammessa la destinazione agli usi accessori.

Nei casi di recupero congiunto con i tipi Ap, Ar, As e Stf ed anche nel caso in cui la superficie coperta dell'edificio superi i mq 100 e l'altezza interna media netta i m 5,50, sono ammessi, anche nei casi di ricomposizione di cui all'art. 69, gli usi di cui al punto 2.1.

## 5.2. – Parametri

a) Superficie accessoria e b) Superficie utile come al punto 4.2.

c) Unità immobiliari

E' consentito un unico alloggio o una unica attività nel caso di edifici recuperabili ad usi non accessori, sia in caso di recupero isolato che congiunto con altri tipi.

## 5.3. – Prescrizioni

Nel caso sia consentito il recupero ad usi non accessori, le superfici esistenti aperte delimitate da pilastrature potranno essere chiuse soltanto con superfici vetrate sovrastanti parapetti in muratura, oppure con muratura al piano terra e vetrate su parapetto al piano primo. In ogni caso le vetrate saranno fissate sul filo interno dei pilastri e le parti in muratura saranno posizionate in arretrato dal filo esterno degli stessi pilastri.

## 6) **Rs – Rustico o accessorio suburbano**

### 6.1. – Destinazioni d'uso

E' ammessa la destinazione agli usi accessori.

Nel caso di recupero congiunto con i tipi Ap, Ar, As e Stf è ammesso l'ampliamento all'interno dell'edificio degli usi esistenti o previsti nei tipi citati, fermo restando il parametro sotto stabilito per la superficie accessoria.

### 6.2. – Parametri

a) Superficie accessoria

Come destinazione unica ammissibile in caso di intervento isolato.

Come al punto 4.2.a. in caso di recupero congiunto con gli altri tipi sopraccitati.

b) Superficie utile

In caso di recupero congiunto, calcolando sull'insieme degli edifici oggetto di intervento il rapporto di cui al punto 4.2.a.

c) Unità immobiliari

L'intervento non può prevedere nuove unità immobiliari, ma soltanto l'ampliamento di quelle esistenti o previste negli altri tipi compresi nell'intervento.

## 7) **Rn – Stalle, fienili e rustici agricoli recenti**

### 7.1. – Destinazioni d'uso

Sono consentiti i seguenti usi:

E2 – Attrezzature aziendali

E3 – Attività agroalimentari e di servizio all'agricoltura

E4 – Allevamenti

E6 – Attrezzature per l'equitazione

E7 – Attrezzature per la pesca sportiva

E8 – Attrezzature per l'allevamento di selvaggina.

7.2. – Parametri

come stabiliti all'art. 66.

**8) Rnp – Rustici recenti di piccola dimensione e adiacenti o prossimi agli edifici principali del complesso**

8.1. – Destinazioni d'uso

come al punto 7.1.

In caso di interventi di ricomposizione di cui al successivo art.69, sono ammessi gli usi di cui al punto 2.1.

8.2. – Parametri

Per gli usi di cui al punto 7.1.: come stabiliti all'art. 66.

Per il recupero agli usi di cui al punto 2.1.: un terzo della dimensione della superficie totale esistente potrà essere recuperata come superficie utile, mentre per non meno dei restanti due terzi sarà destinata a superficie accessoria.

**9) P – Accessori superfetativi**

9.1. – Tipo di intervento

E' prescritta la demolizione senza ricostruzione, fatta eccezione per gli edifici comunque legittimati per i quali è ammesso il mantenimento o la ricostruzione con le disposizioni di cui al precedente punto 6.1 e nei limiti della Su e del volume preesistenti.

9.2. – Destinazioni d'uso

Ove recuperabili è ammessa la destinazione ad usi accessori.

**10) N – Edifici recenti non agricoli**

10.1. – Destinazioni d'uso

E' ammesso il mantenimento degli usi esistenti e, in caso di mutamento d'uso, quelli di cui al punto 7.1.

10.2. – Parametri

Nel rispetto dei parametri e prescrizioni di cui all'art. 66 per gli usi E3, è consentito l'ampliamento una tantum degli edifici esistenti fino al 50% della Su esistente alla data di adozione delle presenti norme, con un minimo comunque consentito di mq 200, e con un massimo di 800mq. Tale ampliamento, finalizzato allo sviluppo delle attività insediate, è consentito a condizione che non venga aumentato il numero delle unità immobiliari e sarà realizzato senza soluzione di continuità con gli edifici esistenti..

Si considera area di pertinenza dell'attività insediata, l'area circostante fino ad una dimensione che non superi cinque volte la Superficie Coperta.

L'ampliamento "una tantum" è calcolato ai sensi dell'art.74 comma 4, in riferimento allo stato patrimoniale esistente alla data di adozione delle presenti norme e



fa riferimento alla Su complessiva esistente a tale data, anche se composta da più edifici.

### 10.3. – Prescrizioni

Per gli edifici in cui si esercitano attività nocive o comunque in contrasto evidente con le esigenze di tutela del settore produttivo agricolo, le possibilità di ampliamento di cui ai punti precedenti potranno essere concesse nel rispetto delle presenti norme, solo nel caso in cui esistano o sia prevista la messa in opera di impianti depuranti o di accorgimenti di tipo tecnologico e sanitario conformi alle disposizioni impartite dalle Autorità Sanitarie competenti.

### 11) **Allevamenti suinicoli e allevamenti avicoli**

Le prescrizioni per i complessi aziendali di allevamento sono precisate alla lettera E4) dell'art. 66.

Rimane fermo che i tipi Ar, Stf, St, Rt, esistenti all'interno di tali complessi (così come delimitati nelle tavole di piano) potranno essere oggetto degli interventi e delle destinazioni d'uso di cui al presente articolo soltanto in caso di avvenuta dismissione dell'attività di allevamento.

### 12) **ES – Edifici specialistici**

#### 12.1. – Destinazioni d'uso

- Edificio religioso: C3.2 per servizi religiosi e parrocchiali
- Caseificio: usi E con la esclusione di E4 e usi di cui al punto 2.1.
- Casello ferroviario: come per caseificio
- Castello: usi E con la esclusione di E4 e usi di cui al punto 1.1.
- Distributore di carburante: uso esistente e usi accessori alle attività di cui al punto 2.1.
- Scuola dimessa: usi di cui al punto 1.1.
- Impianto tecnologico: usi di cui all'art. 36.
- Mulino: uso esistente e usi di cui al punto 2.1.
- Pubblico esercizio: attrezzature generali di servizio al Parco del Taro.
- Torretta: usi accessori.
- Maestà: servizi religiosi.
- Direzionale Autocisa: Come al punto 6 dell'art.69.

#### 12.2. – Parametri

- Edificio religioso: superfici risultanti dall'intervento nei limiti del volume esistente
- Caseificio: superfici risultanti dall'intervento nei limiti del volume esistente
- Casello ferroviario: superfici risultanti dall'intervento nei limiti del volume esistente
- Castello: superfici risultanti dall'intervento nei limiti del volume esistente
- Distributore di carburante: è consentito, per gli usi di cui al comma 3 dell'art. 35, il recupero delle superfici di edifici, risultanti dall'intervento nei limiti del volume esistente, nel lotto di pertinenza.

- Scuola dimessa: superfici risultanti dall'intervento nei limiti del volume esistente
- Mulino: superfici risultanti dall'intervento nei limiti del volume esistente
- Pubblico esercizio: superfici risultanti dall'intervento nei limiti del volume esistente
- Torretta: superfici risultanti dall'intervento nei limiti del volume esistente
- Maestà: superfici risultanti dall'intervento nei limiti del volume esistente
- Direzionale Autocisa: Come al punto 6 dell'art.69.

In caso di interventi di recupero di

- Casello ferroviario
- Scuola dismessa
- Mulino
- Pubblico esercizio

È consentita la costruzione di un fabbricato di servizio come stabilito alla lettera a) del punto 1.2.

Per le scuole dismesse, è sempre ammesso l'intervento Rvp (di cui all'art.50) che si applica ad esclusione delle disposizioni relative all'ultimo comma e al secondo punto della lettera a.

#### **Art. 69 – Disposizioni per specifici interventi nel territorio rurale**

1. Gli interventi di modifica di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente e di cui al presente articolo sono attuati nel rispetto delle seguenti ulteriori disposizioni:

I – Per tutti gli edifici per i quali non è prescritto lo specifico tipo di intervento (R, Rc, R<sup>svp</sup>) è ammessa la ricomposizione tipologico-architettonica, attraverso interventi di ristrutturazione e/o ricostruzione parziale o totale, con le seguenti prescrizioni:

- a) la ricomposizione dovrà rivolgersi alla ricostituzione dell'impianto tipologico e architettonico del complesso o tipico del territorio rurale nel rispetto di quanto al comma 10 dell'art. 65; dovrà quindi proporre un impianto che tiene anche conto di un rapporto unitario sul piano tipologico e morfologico con gli eventuali altri edifici del complesso non coinvolti nell'intervento;
- b) la ricomposizione può interessare soltanto gli edifici dei tipi Ar, As, Stf, Rt, Rs, Rnp, che non siano soggetti a specifico tipo di intervento;:
- c) l'intervento dovrà essere realizzato attraverso un progetto edilizio unitario esteso a comprendere tutti gli edifici ricomponibili del complesso rurale, con la eventuale eccezione dei tipi AS;
- d) le superfici utili ed accessorie risultanti dall'intervento deriveranno dalla applicazione dei parametri stabiliti dell'art. 68 per i diversi tipi edilizi, con la precisazione che la quota di superfici accessorie prescritte possono essere considerate anche a soddisfacimento di quelle necessarie per eventuali edifici non ricomponibili facenti parte del complesso rurale;

- e) il calcolo delle unità immobiliari di cui alla lettera c) del punto 2.2. dell'art. 68 si applica alle superfici complessive risultanti dall'intervento;
- f) il risultato dell'intervento potrà produrre un numero di corpi (intendendo i corpi come edifici costituiti anche da una pluralità di tipi edilizi):
  - non superiori a uno, quando la superficie complessiva (utile + accessoria) risultante dall'intervento sia inferiore a mq 300,
  - non superiori a due, quando la superficie complessiva risultante sia pari o superiore a mq 300,
  - non computando un eventuale corpo destinato a soli usi accessori che può essere realizzato in coerenza architettonica con gli altri tipi edilizi del contesto.

Gli interventi di ricostruzione dovranno essere realizzati nell'ambito dell'area cortilizia esistente; eventuali spostamenti sono consentiti secondo quanto stabilito al penultimo ed al terzultimo capoverso del punto 4 dell'art.50.

II – La modifica di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, è subordinata alla preesistenza o alla contestuale realizzazione delle seguenti opere minime di urbanizzazione primaria:

- strade (comunali o vicinali);
- approvvigionamento idropotabile;
- smaltimento reflui (con parere dell'Autorità Sanitaria Competente);
- energia elettrica;
- sistemazione funzionale dei drenaggi;
- ricostituzione della vegetazione arborea: dovranno essere messe a dimora almeno una essenza di alto fusto e tre essenze arbustive, scelte tra le specie autoctone, per ogni 10 mq della superficie complessiva oggetto dell'intervento (Superficie utile + accessoria). L'impianto vegetativo dovrà essere organizzato con priorità lungo le strade e i rii esistenti. Esso sarà realizzato di norma nelle aree di pertinenza degli edifici e, ove queste siano insufficienti, l'Amministrazione potrà consentirne la realizzazione anche in altre aree dell'intorno circostante.

III. - In ogni caso il recupero del patrimonio edilizio nel territorio rurale è consentito in quanto i nuovi interventi per l'approvvigionamento idrico e per gli scarichi siano realizzati con caratteristiche tecniche tali da garantire l'assenza di qualsivoglia ricaduta incompatibile con l'ambiente naturale esterno.

2. Il RUE individua nel territorio rurale, ivi compreso quello ricadente nel Parco del Taro, gli edifici che risultano incompatibili dal punto di vista ambientale e/o da quello paesaggistico, con il contesto circostante e gli attribuisce una capacità edificatoria assegnata, utilizzabile in caso di demolizione e sistemazione dell'area concordata con gli uffici competenti, da trasferire negli ambiti per nuovi insediamenti di cui all'art. 60. Tale capacità edificatoria è così stabilita:
  - a) per l'insieme di edifici individuati con la sigla TR\_1 mq 1.200 di Su

- b) per l'insieme di edifici individuati con la sigla TR\_2 mq 5.000 di Su
- c) per l'insieme di edifici individuati con la sigla TR\_3 mq 1.100 di Su
- d) per l'insieme di edifici individuati con la sigla TR\_4 mq 1500 di Su.
- e) per l'insieme di edifici individuati con la sigla TR\_5 mq 500 di Su.
- f) per l'insieme di edifici individuati con la sigla TR\_6 mq 500 di Su.

2bis. La capacità edificatoria assegnata al comma 2 può essere incrementata di un sesto, ove l'Amministrazione concordi la cessione gratuita al patrimonio comunale dell'area di pertinenza degli edifici.

3. Per gli edifici di cui al comma 2, non sono ammessi interventi edilizi, ad eccezione della manutenzione ordinaria.

4. In località Ponte Recchio, il RUE individua un'area edificata soggetta ad intervento edilizio unitario (REC\_IEU1) dove si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- capacità edificatoria assegnata e minima: Su esistente + 30%;
- dotazioni 100mq/100mq di Su di cui almeno 40mq/100mq a parcheggio in ambito;
- la riqualificazione dell'area dovrà avvenire attraverso la demolizione dell'edificio esistente e la sua ricostruzione al di fuori dei rispetti stradali;
- gli usi previsti sono quelli commerciali (nei limiti del commercio di vicinato) e ricettivi;
- l'intervento è ammissibile in quanto venga realizzato l'allaccio alla pubblica fognatura.

5. In località La Rampa, il RUE individua un complesso di fabbricati agricoli in disuso soggetto ad Intervento Edilizio Unitario (RAM\_IEU3), dove è ammesso il recupero per i diversi tipo come al precedente art.68, con la precisazione che i tipi edilizi relativi ai rustici agricoli recenti (RN e Rnp), possono essere recuperati agli usi residenziali, attraverso demolizione e ricostruzione, nei limiti del 50% della Superficie Utile esistente.

L'intervento dovrà prevedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

6. In località Pontetaro, il RUE individua un'area edificata soggetta ad intervento edilizio unitario (CISA\_IEU1) dove si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- capacità edificatoria assegnata e minima derivante dall'applicazione di un indice UT di 0,45mq/mq;
- usi: C2 (ad esclusivo servizio dell'Autocamionale della Cisa) e C3.2;
- h.max: mt.11,00;
- $V1 = 0,5$ .

### **Capo III – Disposizioni di intervento, per gli ambiti e le zone rurali**

#### **Art. 70 Ambiti di valore naturale ed ambientale**

1. Gli ambiti di valore naturali ed ambientali, che sono soggette alle disposizioni di cui all'art. 22 delle NdiAdel PSC, comprendono i sistemi idrografici del territorio e le relative zone di tutela, le aree che presentano condizioni di rischio idraulico e quelle che costituiscono risorsa per la valorizzazione ed il riequilibrio ecologico-ambientale del territorio.
2. Gli interventi consentiti in questi ambiti, fatto salvo ogni prescrizione prevalente di cui al titolo II per specifiche aree sono i seguenti:
  - I – è ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al precedente capo II;
  - II – è ammesso il mantenimento ed ampliamento delle strutture agricole esistenti di cui agli usi E1 ed E2 semprechè tali ampliamenti siano realizzati nel rispetto del comma 10 dell'art. 65;
  - III – non sono ammesse costruzioni a servizio di aziende agricole di nuova formazione;
  - IV – è ammessa la realizzazione di opere ed infrastrutture pubbliche, limitatamente agli usi C3.3, C3.4, C3.6, C3.9 limitatamente alle opere viarie, C3.11, che siano previste dal PSC, dal RUE e dal POC.

#### **Art. 71 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico**

1. Gli ambiti agricoli di valore paesaggistico, che sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 23 delle NdiA del PSC, sono destinati alla salvaguardia dei valori paesaggistici e storico-ambientali, al mantenimento dell'attività agricola e alla tutela e riassetto idrogeologico.
2. In tali ambiti sono ammessi, oltre agli interventi di recupero di cui al precedente capo II, i seguenti usi:
  - E.1, E2,
  - E3, limitatamente alle attività esistenti e al loro ampliamento,
  - E5, E6, E7, E8.
3. I progetti di intervento dovranno essere corredati di una relazione sull'inserimento paesaggistico-ambientale degli interventi, con descrizione dei caratteri dell'intervento in rapporto al contesto agricolo, naturale ed edificato circostante e degli interventi di vegetazione adottati per tale inserimento.

#### **Art. 72 Ambiti agricoli periurbani**

1. Negli ambiti agricoli periurbani, che sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 25 delle NdiA del PSC, sono ammessi, oltre agli interventi di recupero di cui al precedente capo II, i seguenti usi:
  - E1,
  - E2 con l'esclusione degli allevamenti aziendali,

E5, E7

2. Oltre agli usi di cui al comma 1, tali ambiti sono destinati a contribuire alla dotazione di attrezzature ricreative e per il tempo libero (Usi C3.3 dell'art. 4) e al miglioramento della qualità ambientale attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche.
3. La realizzazione di attrezzature ricreative e per il tempo libero è consentita applicando i seguenti parametri:  
 $U_f = 0,01 \text{ mq/mq}$  (è ammesso in alternativa, o ad integrazione, l'utilizzo di edifici esistenti all'interno, o anche immediatamente adiacenti l'ambito)  
 $H = \text{ml } 5$   
 $Q = 1\%$   
 $Acv = 50\%$  dell'intera area destinata ad attrezzature, con sistemazione arborea ed arbustiva e organizzata per la percorribilità pedonale e ciclabile.

### **Art. 73 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola**

1. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, che sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 24 delle NdiA del PSC, oltre agli interventi di recupero di cui al precedente capo II, tutti gli usi di cui all'art. 66 nel rispetto dei parametri ivi stabiliti.
2. Gli interventi di nuova costruzione per le aziende agricole di nuova formazione è ammissibile soltanto a seguito di piano di sviluppo aziendale ai sensi del comma 8 dell'art. 65.
3. Nell'area n° 7 del PAE vigente, ricadente in ambito ad alta vocazione produttiva agricola, è consentita la rilocalizzazione del frantoio Bellicchi attraverso un progetto di intervento coerente al progetto di sistemazione finale dell'ambito estrattivo previsto dal PAE e subordinatamente alla restituzione agli usi rurali dell'attuale area di attività interna al Parco del Taro, in località La Vigna.

**Art. 73bis Aree agricole temporaneamente utilizzabili per la produzione di energia mediante impianti fotovoltaici**

Il RUE individua le parti del territorio rurale temporaneamente utilizzabili per la produzione di energia mediante impianti fotovoltaici

Al termine della durata dell'utilizzo degli impianti, di norma non superiore ai 20 anni, elevabili a 25 con apposita delibera consiliare, dovrà essere imposto il ripristino dell'area all'uso agricolo.

Nel rispetto di quanto indicato della DGR n. 1677 del 24.10.2005 dovrà essere verificata la fattibilità degli interventi proposti dal punto di vista geologico, ai fini del rilascio del parere tecnico, con approfondimento sufficiente a stabilire l'edificabilità di massima delle aree inserite in progetto, fermi restando gli obblighi a livello di progettazione esecutiva per le singole opere.

Tali impianti dovranno essere realizzati seguendo gli indirizzi per la progettazione, mitigazione, conduzione e ripristino indicati nelle Linee guida per impianti fotovoltaici a terra approvati con DGP 259/2010.

## TITOLO VIII – RAPPORTO TRA COSTRUZIONI E CONTESTO

### Capo I – Applicazione dei parametri

#### Art. 74 Utilizzazione degli indici di fabbricabilità

1. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale  $I_t$  e  $U_t$  si applicano nelle parti di territorio soggette a piani urbanistici attuativi (PUA).
2. Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria ( $I_f$  e  $U_f$ ) si applicano nelle parti di territorio ove è consentito l'intervento edilizio diretto o già dotate di urbanizzazione in seguito a PUA.
3. Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria ( $I_f$  e  $U_f$ ) specificano rispettivamente i volumi o le superfici costruibili su ciascun lotto. Nel caso di edificazione successiva ad un intervento urbanistico preventivo, i totali dei volumi o delle superfici costruibili nei singoli lotti non possono superare quelli calcolati applicando l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale sulla superficie territoriale:  
 sommatoria ( $S_l \times I_{fl}$ ) =  $S_t \times I_t$   
 in cui  $S_l$  = superficie di ciascun lotto,  $I_{fl}$  = indice di fabbricabilità fondiaria di ciascun lotto.
4. Gli indici di cui al presente articolo operano dalla data di adozione delle presenti norme. Le modificazioni alle proprietà o altre di carattere patrimoniale intervenute successivamente a tale data non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate. Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzazione integrale degli indici esclude, salvo i casi di restauro, risanamento, ristrutturazione, ricostruzione, il successivo rilascio di altre concessioni a edificare sulle superfici stesse.

#### Art. 75 Distacchi

1. I distacchi tra gli edifici, tra edifici e confini di zone o proprietà, tra le varie parti degli edifici (nel caso in cui le pareti o parti di pareti prospicienti siano finestrate) e verso i confini stradali, quando non diversamente disposto, sono regolati dal criterio di visuale libera, (vedi fig. 1, 2, 3, 4, 5). Tali distacchi non si applicano verso i confini di zone agricole o a verde privato del medesimo lotto o proprietà.
2. Tali distacchi possono inoltre essere ridotti a ml 2 verso i confini di zone destinate a percorsi pedonali non adiacenti la viabilità veicolare, fermo restando il rispetto del distacco verso i confini stradali sopra stabilito.
3. Le zone di distacco sono inedificabili, fatta eccezione per gli elementi aggettanti a sbalzo e le componenti di impianti che non sporgano dalla parete per più di ml 1.50.

4. Il distacco dei fabbricati tra di loro risulterà dalla somma dei rispettivi distacchi calcolati con l'indice di visuale libera pertinenti alle fronti prospicienti.
5. Nelle zone di completamento l'indice di visuale libera deve essere applicato alle nuove costruzioni solo per la parte di loro pertinenza.
6. Qualunque sia l'altezza delle fronti, il distacco dai confini non deve essere mai inferiore a ml 5.00, tranne che nei Centri Storici dove valgono particolari norme.
7. Nel caso di edifici preesistenti costruiti a muro cieco sul confine, le nuove costruzioni possono essere edificate in aderenza.
8. Nel caso di due o più lotti contigui, la costruzione sul confine, o a distanza dallo stesso inferiore a quella prescritta, è concessa a condizione che il progetto sia corredato da accordo sottoscritto dai proprietari e che contenga la definizione delle modalità con cui le successive costruzioni saranno edificate, in aderenza o alla distanza prescritta in base alla corretta applicazione della visuale libera e dei distacchi minimi. Sono ammesse, con accordo, soluzioni con spigoli ravvicinati (fig. 5) fermo restando che nei tratti di fronti prospicienti, a distanza inferiore a quella della VI, non sono ammesse finestre.
9. Nel caso di edifici prospicienti strade pubbliche e private esistenti, per le quali non sono previste dal Piano zone di rispetto, il distacco, calcolato applicando l'indice relativo, va riferito ai confini stradali, esistenti o previsti, anche se non coincidenti coi confini di proprietà.
10. Le distanze minime tra i fabbricati debbono rispettare i disposti dell'art. 9 del D.M. 1444/1968 e sono così regolamentate ad eccezione dei casi particolari disciplinati dalle norme dello strumento urbanistico generale:
  - 1) negli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei centri storici, così come nei fabbricati e nei complessi edilizi di valore anche estranei a dette zone regolamentati dalla Disciplina Particolareggiata di cui al Titolo V, si applicano le norme di detta disciplina ma debbono comunque essere mantenute distanze tra gli edifici non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti (computati senza tenere conto delle costruzioni aggiuntive prive di valore storico, architettonico o ambientale); sono altresì richiamabili le restanti prescrizioni dettate dal Codice Civile e regolanti la materia;
  - 2) in tutti gli altri ambiti, per gli edifici di nuova costruzione, è prescritta una distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml 10 anche nel caso di una sola parete finestrata; per parete finestrata si intende quella dotata di una o più finestre illuminanti vani di abitazione, con esclusione dei servizi e comunque di tutti i vani con superficie netta inferiore a mq 6;
  - 3) negli ambiti per nuovi insediamenti è in particolare prescritta una distanza minima fra le pareti finestrate di edifici antistanti almeno pari all'altezza della fronte del fabbricato più alto, fermo restando comunque la distanza minima assoluta di ml 10 richiesta al precedente punto 2) anche nel caso in cui nessuna delle fronti antistanti raggiunga i 10 metri di altezza.
11. Se gli edifici si fronteggiano per una lunghezza superiore a 12 mt la distanza minima richiesta in rapporto all'altezza dovrà osservarsi anche nel caso in cui una sola delle fronti antistanti sia finestrata.

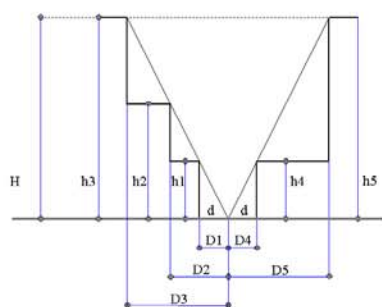


12. Quando tra due fabbricati risulti interposta una strada destinata al traffico veicolare (fatta esclusione per le strade di lottizzazione a fondo cieco), la distanza dei medesimi fabbricati deve essere tale da corrispondere almeno alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
  - ml 5 per lato, in caso di strade con larghezza inferiore a ml 7;
  - ml 7,50 per lato in caso di strade di larghezza compresa tra i 7 e i 15 ml;
  - ml 10 per lato in caso di strade con larghezza superiore a ml 15.
13. Esclusivamente in caso di P.U.A. e di intervento edilizio unitario, fermo restando il criterio della visuale libera per il distacco tra edifici e tra edifici e confini di proprietà o zona di intervento, sono ammesse, tra i fabbricati e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'area di intervento, distanze inferiori a quelle di norma, qualora ciò sia motivato dalla organizzazione funzionale degli spazi e degli edifici previsti nel progetto urbanistico.
14. In ogni caso le distanze non si applicano per i volumi tecnici e gli impianti e le centrali termiche e di condizionamento all'interno degli ambiti per attività produttive, ove l'altezza massima sia contenuta in ml 2.50.

## VISUALE LIBERA

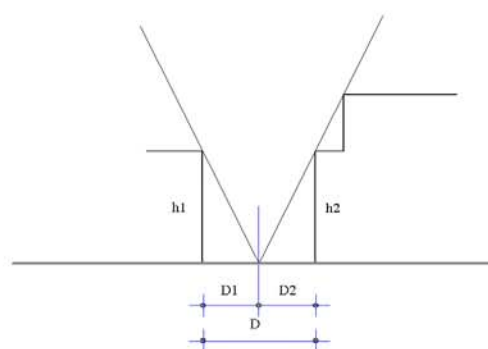
Fig.1

H = altezza massima prescritta per le varie zone



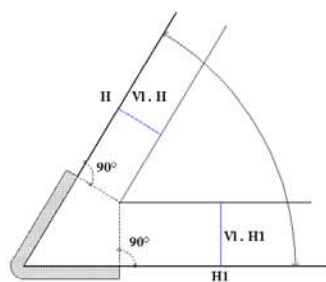
Caso generale -  $D1/h1 = D2/h2 = D3/h3 = VI$

Fig.2

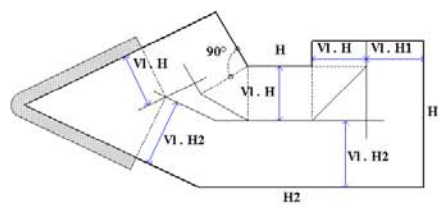


$D = D1 + D2 = VI (h1 + h2)$  con un minimo pari a m1 10.00

Fig.3

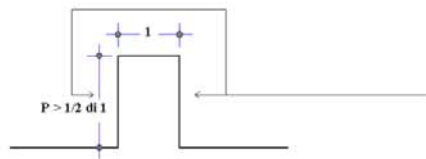


pareti che ammettono soltanto aperture di locali non destinati agli usi principali

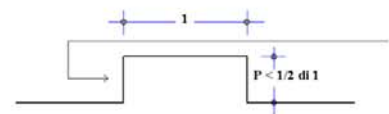


esempio di applicazione alla composizione di spazi interni

Fig.4

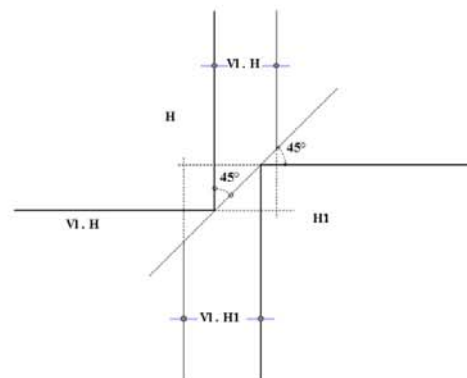


si applica il criterio di visuale libera se le pareti sono  
finestate, non si applica se hanno solo finestre di locali  
non destinati agli usi principali



non si applica il criterio di visuale libera

Fig.5



soluzione planimetrica con spigoli ravvicinati

### **Art. 76 Protezione sismica degli edifici, sicurezza antisismica e sicurezza idraulica**

1. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con ricostruzione dovranno essere realizzati nel rispetto della normativa tecnica per l'attuazione degli edifici in zona sismica di cui al D.M. 14/09/2005, degli allegati 2 e 3 alla OPCM 20/03/2003 n° 3274 s.m.i., del D.M. 14.01.2008 e della LR. 19/2008.
2. In caso di nuova costruzione, ai sensi del punto C3 del D.M. 16/1/1996, quando un edificio, con qualsivoglia struttura sia costruito, prospetta su spazi nei quali sono comprese e previste strade, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, non può superare i seguenti valori, espressi in metri:

per	$L \leq 3$	$H = 3$
per	$3 < L \leq 11$	$H = L$
per	$L > 11$	$H = 11 + 3 (L - 11)$

in cui L viene indicata la minima distanza tra edificio e il confine opposto della strada, compresa la carreggiata.

3. Negli edifici in angolo su strade di diversa larghezza è consentito, nel fronte sulla strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui prospetta, una altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga.
4. Al fine della sicurezza idraulica degli edifici, tutti gli interventi previsti devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) I locali interrati e seminterrati possono contenere soltanto superfici accessorie o non computabili nel calcolo della Su; ove siano realizzati, la dia o il permesso di costruire devono essere corredati da specifica dichiarazione che sollevi gli Enti Pubblici da ogni responsabilità per eventuali effetti di eventi calamitosi. In tutti i casi il piano di calpestio degli stessi locali dovrà essere posizionato almeno 50 cm al di sopra della quota di estradosso della fognatura di collettamento delle acque piovane o, in assenza di questa, del ciglio del fosso ricevente.
  - b) La quota minima del primo piano utile degli edifici dovrà essere posizionata ad almeno 20 cm al di sopra della quota del marciapiede, o della mezzeria della strada in assenza di questo. In tal caso, i 20 cm non sono considerati nella misurazione dell'altezza massima dell'edificio.
  - c) Tutti gli impianti tecnologici (cabine elettriche, impianti di riscaldamento e condizionamento, ecc.) devono avere il pavimento ad una altezza che superi di almeno 50 cm la quota del marciapiede o della mezzeria stradale.
  - d) Per consentire gli interventi di manutenzione con mezzi meccanici sul reticolo idrografico, si impone di osservare una fascia di rispetto di 10 m per quanto riguarda le nuove costruzioni e di 5 m per qualsiasi opera o

- trasformazione che impedisca il passaggio dei mezzi di manutenzione, misurati dal ciglio della scarpata del corso d'acqua o dal piede dell'argine.
- e) Fatti salvi motivi di pubblico interesse, è vietata qualunque alterazione del reticolo idrografico attivo e con funzioni interpoderali, anche se ricadente su sedime privato ma che svolga funzioni di scolo e/o di adduzione delle acque pubbliche.
5. Tutte le nuove opere di attraversamento stradale e i tombinamenti che interessano il reticolo idrografico principale devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica impartiti dal Consorzio di Bonifica Parmense (mantenimento della pendenza del fondo esistente; portata di progetto equivalente ad un tempo di ritorno venticinquennale o portata massima sostenibile; riempimento massimo del tombino pari al 75%; per i fossi principali altezza delle opere di attraversamento maggiore o uguale a 220 cm con opere di difesa all'imbocco e allo sbocco al fine di garantire le operazioni di pulizia e mantenimento della continuità monte-valle per i mezzi di servizio).
6. In ogni caso, tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia dovranno assumere le indicazioni della Relazione Idraulica.

## **Capo II – Norme morfologiche**

### **Art. 77 Prospetti degli edifici**

1. Le facciate di tutti gli edifici debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la coerenza delle linee architettoniche, quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di finitura.
2. I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, siano realizzati con materiali a vista.
3. Un edificio con prospetto architettonicamente unitario deve essere tinteggiato in modo omogeneo; detta omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi.
4. La scelta del colore della tinteggiatura di edifici non vincolati è sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti.

### **Art. 78 Allineamenti**

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Possono essere consentiti o prescritti allineamenti stradali, e/o verso spazi pubblici, degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o prescritti dalle presenti norme, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

**Art. 79 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. 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 permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque luride domestiche. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2.50 dal piano stradale. E' consentito installare i pluviali esternamente alle colonne o pilastri degli edifici di pregio nei casi in cui non sia possibile incassarli; in tale caso dovranno essere realizzati in materiale indeformabile nella parte basamentale.

**Art. 80 Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico**

1. Le aperture dei sotterranei dovranno essere praticate verticalmente sui muri delle fronti e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto i portici, purché dotate di coperture adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte e a perfetto livello dei pavimenti.
2. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici e in corrispondenza dei passi carrai. I materiali di protezione delle aperture dovranno essere adeguati alle caratteristiche dell'edificio e dell'ambiente ed essere idonei a sorreggere i sovraccarichi previsti.

**Art. 81 Mezzi pubblicitari**

1. La installazione e di impianti e di mezzi di pubblicità e propaganda è soggetta al Regolamento su la "Disciplina degli impianti di pubblicità e propaganda e degli altri mezzi pubblicitari lungo o in vista di strade, aree pubbliche e di uso pubblico", approvato con atto CC m° 88/2005, che si considera parte integrante delle presenti norme.

**Art. 82 Passi carrai**

1. L'apertura e/o la modificazione di accessi e diramazioni da strade pubbliche ai fondi o fabbricati laterali è subordinata alla preventiva autorizzazione dell'Ente proprietario della strada. Qualora la realizzazione di accessi avvenga, nei casi previsti dal presente regolamento, tramite la presentazione di denuncia di inizio attività, l'amministrazione prima del termine previsto per l'inizio dei lavori,

può diniegare l'intervento o imporre prescrizioni a livello costruttivo e modalità tecniche di realizzazione.

2. La realizzazione e/o la modificazione dei passi carrabili, oltre che nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 46, c. 2, DPR 16 dicembre 1992, n. 495, dovrà essere tale da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici. La costruzione e la manutenzione sono a carico dei proprietari o dei titolari dei diritti reali.
3. L'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere collocato in modo da consentire la sosta fuori dalla carreggiata di un autoveicolo di attesa d'ingresso, per una profondità di almeno m 4.50.
4. In caso di accessi a raso, ossia di accessi che non comportino modificazione di suolo pubblico, oppure nel caso in cui per obiettive difficoltà costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere utilizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitino gli stessi.
5. Può essere consentita la deroga dell'arretramento o dell'utilizzo dei dispositivi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali non determinino condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione, acquisiti i pareri favorevoli dei servizi competenti.
6. In presenza di fossi laterali le rampe devono essere realizzate in materiale anti-sdruciolevole, con scanalature che impediscano il deflusso delle acque verso la strada. La relativa tombinatura dovrà essere realizzata in modo da favorire lo scolo delle acque dei fossi e secondo le prescrizioni imposte dall'UTC.
7. Il percorso di accesso veicolare ai lotti dovrà essere realizzato in modo che il tratto di immissione alla viabilità pubblica o di uso pubblico, per almeno ml 3.50, risulti perfettamente pianeggiante.
8. I passi carrabili dovranno essere dotati del regolamentare cartello di dimensioni di cm. 45 X 25 da numerarsi progressivamente, a seguito di provvedimento dell'amministrazione.

#### **Art. 83 Strade, passaggi privati e cortili**

1. La costruzione ed apertura al pubblico transito di strade e passaggi privati è soggetta all'autorizzazione dell'autorità competente.
2. E' facoltà dell'autorità competente concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. In relazione a tali elementi, saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.
3. E' vietato il deflusso delle acque piovane verso la carreggiata stradale.

#### **Art. 84 Recinzioni**

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal confine stradale e dalle curve, richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recin-

zioni su strada in muro pieno non debbono superare l'altezza di ml 1.00 nelle curve o in zona di visibilità scarsa.

2. Il Comune con apposito piano di settore può normare i requisiti di recinzioni, muri di cinta e cancellate nelle diverse zone urbane.
3. Fino all'entrata in vigore del piano di cui al comma precedente l'altezza media complessiva delle recinzioni non potrà superare m. 2.00.

#### **Art. 85 Antenne satellitari**

1. E' ammessa la installazione di antenne satellitari con le seguenti prescrizioni:
  - a) Nei centri storici è consentita una sola antenna per edificio, da posizionarsi sul tetto o a terra ad altezza non superiore a 50 cm dal piano di appoggio. Tale antenna sarà contenuta entro un diametro di cm 100 e dovrà essere del colore del manto di copertura o assimilabile ai pluviali in rame ove esistano.
  - b) Nel resto del territorio comunale, qualora sia visibile da spazio pubblico, l'antenna sarà posizionata sul tetto o a terra ad altezza non superiore a 50 cm dal piano di appoggio, sarà contenuta entro un diametro di cm 100 e dovrà essere di un colore coerente al colore dell'edificio.
  - c) Per gli edifici di nuova costruzione è sempre prescritta una sola antenna per edificio.
2. Le antenne esistenti difformi da quanto prescritto dovranno essere adeguate entro 5 anni dalla entrata in vigore del presente regolamento.
3. Per ragioni paesistico ambientali l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere la predisposizione di una antenna unica nelle nuove aree di espansione soggette a Piano Particolareggiato.

#### **Art. 86 Posizionamento impianti tecnici esterni al fabbricato**

1. Nei fabbricati di interesse storico-artistico e tipologico, o vincolati ad interventi di restauro e risanamento conservativo è vietata l'apposizione di elementi di impianti tecnologici in aggetto sulla superficie delle facciate.
2. In ogni altro caso si devono rispettare le seguenti prescrizioni per le parti di fabbricato prospettanti su strada o pubblica piazza:
  - a) È vietata l'installazione di elementi aggettanti la cui proiezione ricada su suolo pubblico o destinato a pubblico transito;
  - b) L'inserimento di tali elementi deve avvenire nel rispetto di un decoro complessivo delle facciate, privilegiando l'appoggio sulle solette dei balconi o terrazze, l'utilizzo di aperture, ove esistenti.
3. Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi, con gli uffici comunali competenti, le soluzioni più adeguate.
4. Nel centro storico "i vani contatori" dei pubblici servizi posizionati in facciata e dimensionati in accordo con l'ufficio tecnico preposto, dovranno essere finiti con la stessa soluzione prevista per la parete in cui sono alloggiati.



**Art. 87 Realizzazione di ricoveri per piccoli attrezzi per la cura di orti, giardini e piccoli appezzamenti di terreno, nonché di strutture per l'allevamento e custodia di animali da affezione.**

1. La realizzazione di ricoveri attrezzi per la cura di orti, giardini e piccoli appezzamenti di terreno è ammessa alle seguenti condizioni:
  - siano realizzati in ragione di un'unica costruzione per ogni area di intervento,
  - non siano organicamente ancorati al suolo ma appoggiati ad una porzione di terreno che, sotto il pavimento, deve rimanere permeabile;
  - siano realizzati in legno mordenzato, con tinta castagno o quercia;
  - rispettino le seguenti dimensioni massime di ingombro: 3 ml x 5 ml (ml 3 x 2 nel territorio urbano) – altezza all'estradosso del colmo 3 ml;
  - abbiano il tetto composto di due falde inclinate; la copertura sia in legno, coppi od onduline bituminose; lo sporto non superi 0,30 ml.
2. I ricoveri possono essere dotati di una o più finestre di dimensioni massime di 1 ml x 1 ml.
3. Nel solo territorio extra urbano, quando l'intervento si configura come risanamento di aree da baracche, tettoie e simili, la cui demolizione è documentata, le quantità di cui sopra, ad esclusione dell'altezza, si aumentano del 50%.
4. Le strutture così realizzate non contano ai soli fini del calcolo dei parametri di edificabilità, mentre devono rispettare i parametri relativi alle distanze ed alla visuale libera e sono soggette al contributo di costruzione.

## **TITOLO IX – COMPETENZE E NORME PROCEDURALI PER L'AVVIO DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICO-EDILIZIE**

### ***Capo I – Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (C.Q.)***

#### **Art. 88 Definizione e compiti della commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (C.Q.)**

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è organo consultivo del Comune alla quale spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento della barriera architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico.
2. Alla Commissione compete, inoltre, esprimere parere sugli aspetti inerenti la qualità urbana e architettonica, gli aspetti formali (compositivi ed estetici) e il loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale, riguardanti strumenti di pianificazione urbanistica (P.U.A. e strumenti di programmazione complessa, P.S.C., P.O.C., R.U.E. e le loro varianti).
3. La commissione all'atto dell'insediamento può redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri.
4. Altri progetti di opere edilizie possono essere sottoposti al parere della C.Q., qualora si tratti di interventi particolarmente significativi per la qualità urbana, architettonica o paesaggistico-ambientale su proposta del dirigente di concerto con il responsabile del procedimento.
5. Al termine del proprio mandato, la C.Q. redige un rapporto consuntivo sulla propria attività, che viene trasmesso alla Giunta ed al C.C., nonché alla nuova C.Q., perché possa servire anche ad eventuali aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni utili all'ulteriore definizione del documento guida di cui sopra.

#### **Art. 89 Composizione e nomina della C.Q.**

1. La C.Q. è nominata dalla Giunta Comunale, preferibilmente all'inizio del mandato amministrativo, ed è composta da sette Componenti, scelti in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra esperti di elevata competenza e specializzazione in materia urbanistica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura e restauro.
2. All'inizio dell'attività consultiva, i membri della Commissione provvederanno alla nomina del Presidente.
3. Dei Componenti la Commissione, la rappresentanza di genere, sia maschile che femminile, non può essere inferiore al 50%.
4. La Giunta Comunale stabilisce le modalità di acquisizione mediante avviso pubblico, e di selezione dei curricula dei candidati a componente, secondo criteri di pubblicità e trasparenza.

5. Non possono far parte della C.Q. i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera da esaminare.
6. La C.Q. dura in carica cinque anni. I suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. E' fatto salvo quanto stabilito dall'art. 3 della L. n° 444/94 modificata ed integrata, in materia di disciplina della proroga degli organi amministrativi.
7. I Componenti che non partecipano a quattro sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
8. In caso di cessazione o decadenza dei componenti della C.Q., la Giunta Comunale dichiara la decadenza e procede alla relativa sostituzione, con le medesime modalità di nomina dei componenti, per il solo periodo di durata in carica della C.Q. stessa.
9. I Componenti della C.Q. non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.
10. Delle adunanze della C.Q., viene redatto verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da almeno due componenti eletti. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura "Esaminato nella seduta del...dalla Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio".
11. I pareri della C.Q. sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare per quindici giorni consecutivi, e sono comunicati su richiesta al Richiedente ed al Progettista.
12. In tutti i casi nei quali si prevede il parere della C.Q., le determinazioni conclusive del dirigente competente non conformi, anche in parte, al parere della stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere di annullamento, previsto dall'art.24 della L.R. 25 novembre 2002, n.31.

#### **Art. 90 Funzionamento della C.Q.**

1. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, si riunisce nella sede municipale almeno una volta all'anno. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal presidente. Le riunioni della Commissione sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il presidente; in seconda convocazione, da fissarsi a non meno di 1 ora dalla prima, se intervengono 2 componenti, tra cui il presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. L'ordine del giorno della riunione contiene tutte le pratiche trasmesse dai responsabili dei procedimenti, secondo l'ordine di presentazione. L'ordine del giorno è trasmesso ai commissari almeno 2 giorni prima della seduta. La Commissione si esprime entro il termine di conclusione dell'istruttoria dei procedimenti. Decorso tale termine senza la formulazione del parere, il responsabile del procedimento redige la proposta motivata per l'emanazione del provvedimento precisandone la mancanza.

3. Qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, la Commissione può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:
  - a) convocazione del progettista nel corso della riunione, per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
  - b) necessità di sopralluogo.
 Il progettista può chiedere di essere sentito dalla commissione, la quale decide in merito a maggioranza.
4. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio esprime i seguenti pareri, in ogni caso adeguatamente motivati:
  - parere favorevole;
  - parere favorevole con eventuali prescrizioni;
  - parere contrario.
 E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del presidente.
5. I componenti della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della Commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o la esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'ordine od al collegio di appartenenza dell'iscritto.
6. Delle adunanze della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio viene redatto apposito verbale - firmato dal presidente, dal segretario e da almeno 2 commissari - che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del ..... dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio" completata dalla data e dalla vidimazione del presidente. I pareri della Commissione sono resi noti al pubblico con appositi elenchi da pubblicare entro 2 giorni dalla seduta all'albo pretorio per almeno 15 giorni.
7. In tutti i casi nei quali si prevede il parere per la qualità architettonica ed il paesaggio, le determinazioni conclusive del dirigente competente non conformi, anche in parte, al parere della stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere di annullamento o della modifica del provvedimento.

## **Capo II – Sportello unico**

### **Art. 91 Sportello unico per l'edilizia (SUE) e sportello unico per le attività produttive (SUAP)**

1. Il Comune, attraverso gli strumenti di pianificazione, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia. Il responsabile del settore affida la responsabilità dei proce-

dimenti di trasformazione del territorio rispettivamente allo sportello unico per l'edilizia e allo sportello unico per le attività produttive disciplinato dal d.p.r. 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modificazioni.

2. Il Comune, attraverso gli sportelli unici fornisce un'adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.
3. Le richieste riguardanti l'autorizzazione all'insediamento di impianti produttivi, a norma del d.p.r. 20 ottobre 1998, n. 447 e successive modifiche, sono presentate allo sportello unico per le attività produttive che gestisce anche gli aspetti edilizi del procedimento, secondo la disciplina prevista per lo sportello dell'edilizia. Lo sportello unico acquisisce tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati, fino al provvedimento conclusivo, secondo le modalità organizzative ed operative fissate dal Comune.
4. Le richieste di permessi di costruire e le denunce di inizio di attività non legate alle attività produttive vengono presentate allo sportello unico per l'edilizia che gestisce i relativi procedimenti e l'acquisizione di tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di enti esterni.
5. Lo sportello unico per l'edilizia provvede, inoltre, al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di conformità edilizia e agibilità, delle altre certificazioni in materia edilizia ed esercita la vigilanza sull'attività edilizia, assumendo i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati.
6. La Giunta Comunale in sede di istituzione dello Sportello Unico dell'Edilizia o anche successivamente può far confluire in un'unica struttura le funzioni di detto sportello e dello Sportello Unico per le attività produttive, di cui al DPR 447/98 e successive modificazioni.

### **Capo III – Valutazione preventiva**

#### **Art. 92 Valutazione Preventiva**

1. La valutazione preventiva è lo strumento con il quale chi abbia titolo può chiedere preliminarmente allo sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità di un determinato intervento.
2. I contenuti della valutazione sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della D.I.A. a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva;
3. La valutazione preventiva conserva la propria validità per un anno a meno che non intervengano modifiche agli strumenti della pianificazione urbanistica e ai piani attuativi, con riferimento all'ambito territoriale interessato dall'intervento.
4. L'avente titolo può richiedere un parere allegando una relazione tecnico-illustrativa (3 copie), predisposta da un professionista abilitato con indicazione e descrizione di tutti i parametri progettuali inerenti e correlati all'intervento, avendo riguardo in particolare ai vincoli, alla categoria di intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso.

Alla relazione dovrà essere allegata la seguente documentazione minima (3 copie):

- a) planimetria che consenta l'esatta individuazione dell'immobile e/o area dell'intervento;
- b) documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al suo intorno immediato;
- c) rilievo dell'area e/o dell'immobile oggetto dell'intervento, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, le altezze dei fabbricati esistenti e circostanti, le strade interne e limitrofe al lotto e le alberature esistenti;
- d) rilievo degli edifici esistenti, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
- e) elaborati grafici di progetto: piante prospetti e sezioni (almeno due) redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti c) e d), con indicate quote, destinazioni d'uso e materiali.

Lo sportello unico per l'edilizia potrà richiedere, per una sola volta, elaborati e/o documentazione integrativa al fine di acquisire tutti gli elementi utili per la formulazione della valutazione preventiva.

5. La richiesta degli elaborati integrativi interrompe i termini per rilascio che iniziano a decorrere per intero dal ricevimento degli elaborati stessi.

#### **Art. 93 Rilascio della Valutazione Preventiva**

1. La valutazione preventiva è rilasciata e comunicata dallo Sportello Unico entro 45 giorni dalla presentazione della richiesta fatte salve le eventuali sospensioni di cui all'articolo precedente.
2. Trascorso tale termine senza comunicazioni da parte dello Sportello Unico la valutazione preventiva si intende comunque rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.
3. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfettaria per spese di istruttoria, determinata dal Comune con apposita deliberazione di Giunta Comunale.
4. Qualora il richiedente non provveda al ritiro della valutazione preventiva curata dallo Sportello Unico per l'edilizia, entro e non oltre trenta giorni dalla comunicazione di rilascio, la stessa viene archiviata senza che si producano gli effetti di cui ai commi 2 e 3 dell'articolo precedente.

### **Capo IV – Attività edilizia libera**

#### **Art. 94 Attività edilizia libera**

1. Ai sensi della L.73/2010, non sono soggetti a titolo abilitativo:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria:

- b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D.Lgs. 22.01.04, n. 42 nonché gli immobili aventi valore storico ed architettonico individuati e semprechè non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;
  - c) le opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in area esterna al centro edificato.
  - d) i movimenti di terra pertinenti all'attività agricola;
  - e) le serre mobili stagionali sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
- 1bis. Possono essere eseguiti, previa comunicazione al Comune:
- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
  - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
  - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni;
  - d) gli impianti di pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori del Centro Storico;
  - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
2. Non costituiscono trasformazione urbanistica o edilizia del territorio, e non sono quindi soggette a permesso di costruire e a DIA, le opere provvisorie di cantiere ossia gli interventi e le costruzioni finalizzate alla realizzazione di un'opera edilizia concessa, e al servizio dei lavoratori a ciò impegnati; le opere di cantiere possono permanere esclusivamente per la durata del cantiere stesso.

## **Capo V – Permesso di costruire**

### **Art. 95 Oggetto del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire deve essere richiesto per tutte le opere edilizie, escluse quelle soggette a denuncia di inizio attività (in seguito D.I.A.) e ad attività edilizia libera.
2. Nel caso di opere da effettuarsi in esecuzione di ordinanze contingibili ed urgenti, emanate dal Sindaco ai sensi dell'art. 50 comma 5 D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Il permesso di costruire può essere:
  - gratuito, nei casi previsti dalla legge;
  - convenzionato;
  - oneroso.

**Art. 96 Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire e documenti attestanti il titolo**

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto d'uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo.
- e) Il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente agli interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) l'affittuario agrario (L. 11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione.

Nei casi di cui alle lettere e), f), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto, o da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura o da autocertificazione redatta ai sensi della legislazione vigente.

- g) I titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
  - il beneficiario di un provvedimento di occupazione di urgenza, per quanto attinente l'opera presupposta dal provvedimento;
  - l'assegnatario di terre incolte;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali conformemente all'atto concessorio;
  - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
  - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- h) le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, Telefonia, Aziende Municipalizzate, ecc.) anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento ovvero con certificazione attestante il possesso del titolo di disponibilità del bene acquisito ai sensi della legislazione vigente.
- i) In luogo del titolare possono presentare domanda:
  - il delegato, procuratore o mandatario;



- il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare;
- l'amministratore condominiale per quanto concerne le parti comuni del condominio.

#### **Art. 97 Richiesta del permesso di costruire e documentazione**

1. La richiesta di permesso di costruire deve essere inoltrata allo Sportello Unico dell'edilizia dall'avente titolo, sulla base di apposito modello predisposto dal Comune. La richiesta di permesso ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.
2. Alla domanda devono essere allegati, pena l'inammissibilità e improcedibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati (elenco passibile di modifica e/o di integrazione a seguito di specifica Delibera da parte della Giunta Comunale) e salvo ulteriori prescrizioni del RUE o del POC per particolari zone:
  - a) copia del documento comprovante il titolo o autocertificazione ai sensi dell'art. 46 del DPR 445/2000;
  - b) copia della valutazione preventiva, qualora richiesta;
  - c) estratto della cartografia del RUE, del POC e del Piano Urbanistico Attuativo, relativi all'immobile e/o all'area di intervento;
  - d) documentazione catastale costituita da estratto di mappa in scala 1:2000/1:1000 e da certificato catastale. Tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento, la relativa superficie e proprietà;
  - e) rilievo dell'area di intervento per nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla quota stradale). Indicazione planimetrica dei fabbricati circostanti.  
Per gli edifici situati in centro storico si deve inoltre allegare il rilievo di tutti i fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature ad alto fusto esistenti oppure, per gli interventi sull'esistente, rilievo quotato delle parti di immobile soggetto all'intervento con le piante dei vari piani interessati dalle opere stesse, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei locali, dei prospetti, almeno due sezioni significative e delle reti dei servizi esistenti;
  - f) documentazione fotografica;
  - g) elaborati grafici di progetto (di norma tre copie) comprendenti:
    - g.1) planimetria in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area di intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata, ivi comprese le sistemazioni dell'area di pertinenza;
    - g.2) prospetti in scala 1:100 dell'opera e sezioni in corrispondenza dei punti caratteristici con evidenziate le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti;

- g.3) piante in scala 1:100 di tutti i piani dell'opera, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali.<sup>(1)</sup>
- g.4) per interventi sull'esistente tavole di raffronto costituite da piante, sezioni in corrispondenza dei punti caratteristici, prospetti, in scala 1:100, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni, (in giallo) le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare;
- g.5) per i fabbricati di valore storico testimoniale planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:200/1:100 per indicare:
- reti e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
  - rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
  - rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
  - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
  - eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
  - tracciato esterno per forniture varie;
  - impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
  - posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
  - particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
  - posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas;
- h) relazione tecnica su modello predisposto dallo sportello dell'edilizia che illustri l'intervento proposto nei suoi caratteri intrinseci e di rapporto con il contesto circostante, la rispondenza dei dati di progetto alle prescrizioni riportate negli strumenti urbanistici vigenti ed adottati;
- i) abrogato
- l) progetti, redatti da professionisti abilitati, per l'installazione, trasformazione ed ampliamento degli impianti di cui all'art. 1 della Legge 46/90, e relativi decreti di attuazione, o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che l'intervento non è soggetto a progettazione obbligatoria. I progetti devono

---

<sup>1</sup> Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle seguenti definizioni:

- funzioni abitative: soggiorno, cucina, studio, camera da letto, servizi igienici, locale accessorio, cantina, lavanderia, autorimessa, corridoio, disimpegno, locale e vano tecnico;
- funzione direzionale e per servizi: ufficio ovvero negozio, servizi igienici, volumi tecnici, mensa con o senza cucina, locali accessori, cantina, autorimessa;
- funzioni produttive: laboratorio, mostra, servizi igienici, uffici, locali accessori, mensa con o senza cucina, volumi tecnici, autorimessa, depositi;

- essere redatti in conformità all'art. 4, comma 2°, del D.P.R. 447 del 6/12/91;
- m)* dichiarazione firmata dal progettista su modulo predisposto dallo Sportello Unico dell'edilizia ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici atti alla verifica degli spazi di manovra e dei livelli di prestazione prescritti ;
- n)* nulla-osta delle Soprintendenze ai Beni Architettonici e per il Paesaggio o Archeologica per interventi sugli immobili vincolati ai sensi della D.Lgs. 42/2004 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento; ove il nulla osta non sia allegato verrà richiesto alle Soprintendenze dal responsabile del procedimento.
- o)* modulo debitamente compilato per il calcolo degli oneri e dei contributi di costruzione;
- p)* documentazione per la prevenzione incendi:
- p.1)* per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689, occorre presentare la documentazione di progetto necessaria per l'acquisizione del parere del comando provinciale dei Vigili del Fuoco.
- p.2)* qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovrà essere presentata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate:
- q)* documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:
- q.1)* domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue su modello predisposto dal servizio ambiente ai sensi delle disposizioni vigenti (D.lgs 11/03/199, n. 152, L.R. 7/83 e loro successive modificazioni ed integrazioni);
- q.2)* relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988. La relazione geotecnica sulle indagini è prescritta per tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamenti, cambi d'uso quando la nuova destinazione incide sulle opere di fondazione, che riguardano:
- opere di sostegno;
  - manufatti di materiali sciolti;
  - gallerie manufatti sotterranei;
  - stabilità di pendii naturali e dei fronti di scavo;
  - fattibilità geotecnica di opere su grandi aree;
  - discariche e colmate;
  - emungimenti di falde idriche;
  - consolidamento dei terreni;
  - drenaggi e filtri;
  - ancoraggi;
  - opere di fondazione.

Nel caso di costruzione di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno (esempio modesti ampliamenti), la relazione geotecnica può essere omessa o fondata sulla raccolta di notizie su cui comunque possa responsabilmente essere basata la progettazione le cui scelte andranno motivate in apposita relazione asseverata da tecnico abilitato.

- q.3)* copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
  - q.4)* documentazione inerente la previsione di impatto acustico e di clima acustico, con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale redatta ai sensi della L.R. 15/2001;
  - r)* per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:
    - r.1)* planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
    - r.2)* relazione con descrizione del tipo di coltura in atto, del tipo di conduzione dell'azienda, della consistenza dei fabbricati esistenti e delle relative destinazioni inerenti l'attività;
    - r.3)* certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (in caso di gratuità del titolo abilitativo);
    - r.4)* certificato storico catastale;
  - s)* scheda ISTAT debitamente compilata e firmata;
  - t)* per gli interventi relativi ad attività produttive e di servizio caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente elaborati progettuali necessari all'acquisizione del parere dell'AUSL e/o dell'ARPA per quanto di competenza sul rispetto delle disposizioni di igiene e sicurezza dei luoghi di vita e di lavoro.
3. Per le opere di urbanizzazione, oltre a quanto indicato alle lettere a), b), c), d), f), h), l), n), q), s), t) del precedente punto 2, il progetto dovrà essere corredato da:
- a)* stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona con evidenziati:
    - rilievo del verde;
    - costruzioni e manufatti esistenti;
    - elettrodotti, metanodotti, fognature e acquedotti e relative servitù;
    - viabilità e toponomastica;
  - b)* planimetria di progetto, in rapporto non inferiore a 1:500, indicante strade e piazze debitamente quotate, spazi di verde attrezzato, eventuali utilizzazioni in sotterraneo, gli spazi per i servizi, gli spazi pubblici nonché gli spazi per sosta e parcheggio;
  - c)* sezioni e profili, almeno in scala 1:200, debitamente quotati;
  - d)* progetto esecutivo degli impianti tecnici con definizione delle opere da realizzare e dell'allacciamento alle reti dei pubblici servizi quali acquedotto,

- gasdotto, fognatura e impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica;
- e) progetto dell'impianto di pubblica illuminazione, con ubicazione delle necessarie cabine;
  - f) particolari costruttivi.
  - g) progetto esecutivo delle opere di fognatura nera e bianca con indicazione dei pozzetti, delle camerette, dei chiusini e loro caratteristiche, degli impianti di sollevamento, di ispezione, completo di profili quotati con quote riferite al quote assolute sul livello del mare. Il progetto delle fognature bianche dovrà comprendere la Relazione idraulica redatta secondo i criteri di cui allo studio idraulico allegato al PSC e dimostrare in modo analitico l'invarianza idraulica e indicare tutti gli accorgimenti che dovranno essere posti in essere.
  - h) Il progetto di pubblica illuminazione con relazione illuminotecnica e la dimostrazione che gli impianti rispondono ai requisiti di legge per quanto riguarda l'inquinamento luminoso.
  - i) Il progetto canalizzazione libera per video sorveglianza.
  - l) Il progetto delle strade compreso profili quotati piano altimetrici.
  - m) Tavola del progetto delle aree a verde ed impianto di irrigazione
  - n) Tavola della segnaletica stradale orizzontale e verticale.
  - o) Capitolato generale e speciale d'appalto.
  - p) Elenco prezzi unitari.
  - q) Computo Metrico Estimativo (completo)
  - r) Quadro economico dell'intervento (redatto secondo i criteri indicati nella convenzione urbanistica)
  - s) Quadro incidenza della mano d'opera.
  - t) Tavola di sovrapposizione dello stato di fatto quotato (plani altimetrico) e quello di progetto.
  - u) Tavole viste da parte degli Enti Gestori relative al progetto delle reti acquedottistiche, gas e fognatura acque nere.
  - v) Dichiarazioni sostitutive d'atto notorio attestanti:
    - il rispetto di tutte le normative edilizie ed urbanistiche vigenti;
    - il rispetto delle norme di PSC, RUE e POC;
    - il rispetto delle Norme tecniche vigenti riguardanti le opere progettate
    - il rispetto delle norme vigenti riguardanti l'abbattimento delle barriere architettoniche.
  - z) Verbale di validazione del progetto (ai sensi del D.lgs 163/2006 e dal Regolamento di attuazione DPR n. 207 del 5-10-2010.) se il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) è esterno all'uffici tecnico Comunale, ovvero verbale di controllo del progetto redatto da società abilitata nell'attività di supporto del RUP qualora la validazione del progetto venga svolta dal Ufficio Tecnico Comunale.

Gli elaborati ai punti d), e), f) devono essere in scala adeguata per una completa comprensione degli impianti e dei relativi particolari.

Con particolare riferimento ai progetti per le opere di urbanizzazione afferenti i PUA o altri strumenti di attuazione per i quali comunque la realizzazione delle

opere è soggetta a cessione al Comune di Noceto o Enti pubblici, il progetto dovrà avere le caratteristiche del progetto esecutivo ai sensi della vigente legislazione in materia di Appalti pubblici di cui al decreto legislativo 163/2006 “Codice dei contratti pubblici relativi a lavori servizi e forniture” come successivamente integrato e modificato e dal Regolamento di attuazione DPR n. 207 del 5-10-2010. Il progetto dovrà contenere anche gli elaborati richiamati in sede di convenzione urbanistica.

4. Per gli interventi appartenenti alle categorie di cui agli allegati della L.r.18 maggio 1999 n. 9 s.m.i. (Disciplina della procedura di valutazione dell'impatto ambientale) o nel caso di opere di particolare rilevanza e/o con significative interazioni con il contesto urbano, ambientale e paesaggistico, oltre alla documentazione di cui ai commi precedenti è richiesta relazione di compatibilità ambientale e la documentazione necessaria ad attivare le procedure previste dalla stessa legge.
5. Tutti gli elaborati grafici devono essere presentati nel formato Uni A4.
6. Deve essere inoltre allegata la documentazione necessaria per il conseguimento da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia di tutti gli atti di assenso, nulla osta comunque denominati quando prescritti.

#### **Art. 98 Procedure per il controllo dei progetti**

1. Al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire viene verificata immediatamente l'ammissibilità e procedibilità della stessa. In caso di verifica positiva viene comunicato al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della L. 241/90, e rilasciata apposita ricevuta con l'indicazione dell'avvenuta presentazione. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.
2. Entro 60 gg. dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria acquisendo i prescritti pareri degli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento. Qualora decorra inutilmente il termine per il rilascio degli atti da parte delle amministrazioni interessate il responsabile del procedimento convoca la conferenza dei servizi.
3. Qualora la richiesta di permesso di costruire necessiti di integrazione per carenza o incompletezza della documentazione prevista dall'art. 96, il responsabile del procedimento entro il termine perentorio di 15 gg. dalla data di presentazione della domanda richiede gli atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'Amministrazione. La richiesta interrompe il termine di cui al comma 2, che riprenderà a decorrere per intero dal momento dell'integrazione. Decorso inutilmente 60 gg. dalla data di ricevimento della richiesta di integrazione, l'istanza viene archiviata d'ufficio.
4. In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 2, il parere della C.Q. quando previsto. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto, il responsabile del pro-

cedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di provvedimento indicando, altresì, i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

5. A conclusione dell'istruttoria il responsabile del procedimento formula una proposta di provvedimento accompagnata da una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.
6. Ai fini della formulazione della proposta per il rilascio del permesso di costruire, il responsabile del procedimento verifica:
  - a) la completezza della documentazione presentata;
  - b) la sottoscrizione degli elaborati progettuali da parte di un tecnico abilitato;
  - c) la presenza della dichiarazione di conformità del progetto per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, contenuta nella relazione tecnica, nella quale i progettisti incaricati asseverano gli elaborati progettuali presentati, relativi a calcoli e relazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici, e prestazionali dell'opera, e la loro conformità agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, alle norme di sicurezza ed igienico sanitarie, nonché alla valutazione preventiva ove acquisita;
  - d) la corrispondenza dei dati di progetto asseverati con quanto previsto nelle definizioni dei tipi di intervento nonché alle norme contenute negli strumenti urbanistici vigenti ed adottati.
  - e) esito della valutazione della compatibilità architettonica ed ambientale del progetto in riferimento ai seguenti criteri:
    - e.1. In ogni caso gli interventi dovranno risultare migliorativi della qualità del contesto in cui si inseriscono, o confermativi di elevati livelli qualitativi ove esistenti. Tale risultato dovrà emergere dalla compiuta descrizione dello stato di fatto del contesto e dei caratteri e obiettivi del progetto contenuta nella relazione tecnica.
    - e.2. Il manufatto edilizio deve presentare una composizione unitaria: ogni parte di un nuovo edificio, così come ogni aggiunta ad un edificio esistente, devono essere congruenti all'insieme che, anche se articolato e caratterizzato da complessità volumetrica e compositiva, non deve apparire come un accostamento casuale di pezzi o come un "campionario" di stili, forme, materiali e colori diversi, ma come un organismo coerentemente progettato in tutte le sue componenti.
    - e.3. Nel territorio rurale, il progetto dovrà fare esplicito riferimento, anche interpretativo non meramente mimetico, ai tipi, forme, dimensioni, materiali e colori della tradizione. In particolare:
      - le coperture degli edifici residenziali e dei piccoli rustici saranno realizzate a falde con pendenza non inferiore al 30% con sovrastante laterizio tipico della zona;
      - le pareti di edifici non residenziali realizzati in prefabbricato dovranno presentare, anche a seguito di tinteggio, colori coerenti a quelli della zona;
      - le coperture di edifici non residenziali dovranno avere pendenza non inferiore al 30% ed essere finite con sovrastanti elementi, anche prefabbricati (es.: ondulina) in colore mattone;

- i nuovi edifici saranno localizzati in coerenza gli orientamenti e all'impianto della tipologia insediativa esistente e nel suo immediato intorno e, ove non esistente, in coerenza alla trama territoriale delineata da strade, canali, orditura dei campi.
- e.4. Nel territorio urbano, il progetto dovrà riferirsi:
- nei limiti del rispetto dei parametri di norma, agli allineamenti e alle ricorrenze planimetriche ed altimetriche circostanti e significativi;
  - alle partiture prevalenti dei prospetti degli edifici circostanti, con particolare riguardo agli affacci sullo spazio pubblico;
  - all'andamento e ai tipi di coperture degli edifici circostanti.
- e.5. Nelle zone produttive, i prospetti degli edifici dovranno essere conclusi a coronamento orizzontale di altezza sufficiente ad occultare la vista delle falde di copertura.
- e.6. In tutte le zone soggette a intervento urbanistico preventivo, il progetto urbanistico dovrà stabilire specifiche prescrizioni sulla configurazione e i caratteri degli interventi, atte a realizzare il miglior risultato sul piano della unitarietà architettonica e urbanistica dei nuovi insediamenti.
- e.7. Eventuali deroghe ai presenti criteri, derivanti da proposte di architetture innovative e di nuove tecnologie, potranno essere assentite soltanto a seguito di parere della C.Q. adeguatamente approfondito e argomentato.
7. Nel termine di 60 gg. il responsabile di procedimento può convocare l'interessato per un'audizione, qualora ritenga di dover chiedere chiarimenti o accerti la necessità di modeste modificazioni del progetto per il suo adeguamento alla disciplina vigente o alle richieste della C.Q. Dell'audizione viene redatto verbale in cui vengono definiti i tempi e le modalità per la modificazione del progetto originario. In attesa della presentazione della documentazione concordata il termine dei 60 gg. resta sospeso.
8. Per gli interventi riguardanti attività comprese nella classificazione di cui alla delibera di G.R. n. 477 del 21 febbraio 1995 per le attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente, gli uffici comunali provvedono a richiedere il parere sanitario presso l'A.U.S.L. e/o ARPA competente.
9. In particolare, quanto al soddisfacimento da parte delle previsioni di progetto dei requisiti tecnici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto dei soli requisiti definiti cogenti dal RUE con le precisazioni di cui al comma 1 dell'art. 141. Le verifiche degli uffici comunali non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista.
10. Qualora la domanda di permesso di costruire venga rigettata, con nuova istanza l'interessato può richiedere che il Comune in sede di esame del progetto faccia riferimento alla documentazione già presentata.

#### **Art. 99 Documenti da presentare prima del rilascio del permesso di costruire**

1. Per gli interventi in stabilimenti o altri impianti fissi adibiti ad uso industriale o di pubblica utilità che provocano inquinamento, compresi gli impianti di im-



prese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443, prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere presentata copia dell'autorizzazione prevista dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203.

2. Qualora nel progetto sia previsto l'impianto ascensore, si dovrà applicare la procedura prescritta dal D.P.R. 30 aprile 1999, n.162 "Regolamento per la concessione del nulla-osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza d'esercizio".
3. Prima del rilascio del permesso di costruire relativo a nuove costruzioni e ampliamenti, dovrà essere presentata la Relazione di verifica sismica ai sensi delle disposizioni vigenti.

#### **Art. 100 Rilascio del permesso di costruire**

1. Il provvedimento conclusivo è rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico entro 15 gg. dalla formulazione della proposta del responsabile del procedimento. Di esso è data comunicazione tramite notifica all'interessato.
2. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.
3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 non si applicano nel caso di richiesta di sanatoria e per gli interventi su immobili soggetti alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004.

#### **Art. 101 Atto di permesso**

1. Il permesso di costruire deve contenere:
  - a) gli estremi della richiesta del permesso;
  - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso;
  - c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso di costruire e, in particolare, l'indicazione delle destinazioni d'uso previste;
  - d) l'ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - e) gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente il permesso;
  - f) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso è subordinato;
  - g) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune necessarie; il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
  - h) la data e l'esito dei pareri, laddove richiesti; qualora le decisioni del responsabile dello sportello unico dell'edilizia non siano conformi a tali pareri, esse devono essere adeguatamente motivate;
  - i) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
  - l) l'entità e le modalità di versamento del contributo di costruzione ;

- m) gli estremi delle deliberazioni del Consiglio comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di costruzione;
  - n) le eventuali indicazioni dei lavori che dovranno essere eseguiti entro 15 mesi dalla data di rilascio, pena la decadenza del permesso;
  - o) le opere di urbanizzazione primaria eventualmente da realizzarsi da parte del richiedente;
  - p) il DURC dell'impresa esecutrice dei lavori.
2. Ove necessaria, fa parte integrante del permesso anche la convenzione, da redigersi e da trasciversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.
  3. Il permesso deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
    - di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta consegna da parte dei competenti uffici comunali, dei punti fissi di linea e di livello, ai sensi dell'art. 115;
    - di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
    - di non iniziare i lavori relativi prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso lo Sportello Unico dell'edilizia, ai sensi del D.M. 14.09.2005;
    - di comunicare la data di inizio dei lavori;
    - di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici);
    - di apporre nel cantiere, la tabella di cui all'art. 118;
    - di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso e degli elaborati allegati;
    - di richiedere le eventuali visite di controllo;
    - di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
    - di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
    - di concordare con lo Sportello Unico le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori, e dettagli di arredo urbano;
    - di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
    - di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
    - di iniziare l'utilizzo dell'opera solo ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, di cui all'art. 124 con esclusione delle opere destinate ad attività specifiche il cui svolgimento è subordinato ad apposita autorizzazione e/o nulla-osta sanitario secondo le norme vigenti.
  4. L'atto con il quale viene rilasciato il permesso può contenere raccomandazioni e/o prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di RUE, di PUA, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

**Art. 102 Decadenza**

1. Il titolare decade dal permesso di costruire nei seguenti casi:
  - a) mancato ritiro entro il termine comunicato;
  - b) mancato inizio ed ultimazione lavori nei termini previsti nel permesso;
  - c) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito dal provvedimento stesso.
2. La decadenza viene dichiarata con apposito atto e notificata agli interessati.
3. Per opere già iniziate, in caso di decadenza del permesso, dovrà essere inoltrata nuova domanda per la parte di opera non ultimata.
4. Il termine per la fine dei lavori può essere prorogato, su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso.

**Capo VI – Denuncia di inizio attività****Art. 103 Interventi edilizi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria**

1. I seguenti interventi sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività:
  - a) gli interventi di manutenzione straordinaria, diversi da quelli di cui al punto 1bis dell'art.94;
  - b) gli interventi di risanamento conservativo e restauro;
  - c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 42 del 2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
  - d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
  - e) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
  - f) gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6 aprile 1998, n. 11;
  - g) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere;
  - h) gli interventi di demolizione senza ricostruzione con sistemazione della relativa area
  - i) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
  - j) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
  - k) varianti in corso d'opera a DIA e varianti minori in corso d'opera a permessi di costruire;

- l) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
- m) interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume inferiore o pari al 20% del volume lordo dell'edificio principale;
- n) significativi movimenti di terra non connesse all'attività agricola, senza realizzazione di opere edilizie, che interessino una superficie inferiore a un ettaro, non alterino il profilo originario per oltre cm 50 in scavo e cm 100 in riporto e non movimentino oltre mc 2.000 di materiale;
- o) installazione di cartelloni pubblicitari;
- p) il recupero e risanamento delle aree libere.

#### **Art. 104 Ulteriori interventi edilizi soggetti a denuncia di inizio attività**

1. Oltre agli interventi edilizi assoggettati a D.I.A. obbligatoria, ai sensi del precedente articolo, devono essere attuati con D.I.A.:
  - a) occupazioni di suolo a cielo aperto, senza realizzazione di opere edilizie
  - b) gli interventi previsti all'interno di piani attuativi, comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata, al momento dell'approvazione dei piani attuativi stessi.

#### **Art. 105 Disciplina della denuncia di inizio attività**

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, presenta allo Sportello Unico:
  - la denuncia (su apposito modello predisposto dall'Amministrazione comunale);
  - elaborati progettuali indicati all'art. 107;
  - ricevuta di pagamento del contributo di costruzione qualora richiesto;
  - dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, nonché la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, e alla valutazione preventiva, ove acquisita.
2. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso, da rendersi comunque entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia, ovvero dall'eventuale decorso del termine per l'esercizio dei poteri di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica. Ove tali atti non sono favorevoli, la denuncia è priva di effetti.
3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, spetta allo sportello uni-

co per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso trenta giorni dalla richiesta, il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia convoca una conferenza di servizi. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.

4. La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di inizio dei lavori indicata nella denuncia stessa. La data di inizio dei lavori non dovrà essere superiore ad un anno dalla data di presentazione della D.I.A.
5. L'interessato è tenuto a comunicare la data di ultimazione dei lavori entro 60 gg. dalla fine dei lavori. Il progettista abilitato deve trasmettere al Comune entro 15 giorni dalla comunicazione di fine lavori scheda tecnica descrittiva e relativi allegati, o la richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità, quando sia dovuta. La scheda tecnica descrittiva è predisposta nella forma semplificata per quegli interventi non soggetti a certificazione comunale della conformità edilizia (vedi art. 20-21 L.R. 31/02).
6. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà dell'interessato. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova denuncia di inizio attività .
7. La sussistenza del titolo edilizio è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
8. Gli estremi della denuncia di inizio attività sono contenuti nel cartello di cantiere che dovrà avere le stesse informazioni previste per il permesso di costruire come specificato all'art. 118.
9. In cantiere va conservata copia della D.I.A. con i relativi elaborati progettuali, da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dell'Amministrazione comunale, un elenco di quanto presentato in allegato alla D.I.A., la copia della relazione di asseverazione, nonché la copia di ogni atto di assenso acquisito.
10. La realizzazione delle trasformazioni con denuncia di inizio attività è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

#### **Art. 106 Procedure per il controllo**

1. Sulla D.I.A. vengono effettuati tre tipi di controllo: un esame formale per l'accettazione e la procedibilità dell'istanza al momento della presentazione, un controllo preventivo (entro 30 giorni dalla presentazione) prima che le opere abbiano inizio ed un controllo di merito dopo che le opere hanno avuto inizio secondo quanto previsto dall'art. 11 della L.R. 31/02.

2. Il responsabile del procedimento o suo delegato in sede di esame formale, ai sensi dell'art. 6 della l. 7 agosto 1990, n. 241, valuta le condizioni di ammissibilità dell'istanza e, verificata l'improcedibilità della stessa, può restituire l'istanza al richiedente.
3. Entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, si provvede esclusivamente a verificare:
  - la completezza della documentazione presentata;
  - che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi previsti dagli artt. 8 e 9 della L.R. 31/02;
  - la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo;
  - il rispetto dei criteri di cui alla lettera e) del comma 6 dell'art. 97;
4. Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, si provvede a richiedere per iscritto la documentazione integrativa e il termine per l'inizio dei lavori resta sospeso fino al ricevimento di quanto richiesto.
5. Qualora si accerti l'inammissibilità della D.I.A., viene notificato al soggetto avente titolo e, per conoscenza, al progettista abilitato, un'ordinanza motivata, a firma del Dirigente dello sportello unico dell'edilizia, di non dare inizio alle opere. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la D.I.A., con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
6. Il progettista abilitato assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice penale. In caso di attestazioni e dichiarazioni false o non veritiere del progettista abilitato, l'Amministrazione è tenuta a darne tempestiva comunicazione all'Autorità Giudiziaria e all'Ordine o Collegio Professionale, per quanto di competenza.
7. Con determinazione del Dirigente responsabile del settore, vengono stabilite annualmente le modalità operative per il controllo di merito sull'asseverazione e sulla corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato. Il controllo successivo sulla D.I.A. avviene nell'osservanza dei seguenti criteri:
  - a) il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo.
  - b) per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità il controllo è effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato;
  - c) il controllo, anche a campione, relativo al 30% degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione, riguarderà in ogni caso tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale e globale e di restauro e risanamento conservativo. Per le altre tipologie di intervento, si procederà invece con sorteggio fino al raggiungimento complessivo della percentuale suddetta del 30%.

### **Art. 107 Documentazione da allegare alla D.I.A.**

1. A tutte le DIA devono essere allegati obbligatoriamente:
  - fotocopia non autenticata di documento di identità del sottoscrittore ai sensi dell'art. 38 del DPR 28/12/2000 n. 445;
  - relazione tecnica asseverata con i contenuti di cui alla lettera h) del comma 2 dell'art. 97;
  - estratto di mappa catastale con l'identificazione della/e particella/e oggetto dell'intervento, validata dal tecnico progettista;
  - estratto della cartografia del RUE, o del POC e del Piano Urbanistico Attuativo, relativi all'immobile e/o all'area di intervento;
  - ricevuta del versamento del contributo di costruzione, nei casi in cui dovuto;
  - documentazione fotografica (ad esclusione: di interventi di manutenzione straordinaria che non intervengono sui prospetti e sulla copertura) relativa allo stato di fatto dell'area e/o dell'immobile su cui si intende intervenire, e al suo intorno immediato. Le fotografie devono essere a colori, di formato non inferiore a 15 x 10 cm. e montate su cartoncino formato A/4 con didascalie e planimetria con i punti di ripresa;
  - elaborati relativi allo stato di fatto e di progetto secondo quanto specificato in questo articolo;
  - il DURC dell'impresa esecutrice dei lavori e la nomina del Direttore dei lavori.
2. Alla D.I.A. devono essere allegati, pena l'inammissibilità della stessa, gli elaborati tecnici ed i documenti di seguito specificati (1 copia, 2 copie nel caso di varianti, 3 copie per richiesta pareri):

### **A MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

#### **A.1 elaborati grafici comprendenti:**

**stato di fatto:** rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 (1:50 per il centro storico) con indicazione delle destinazioni d'uso delle singole parti e con la precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato da provvedimenti amministrativi pregressi risultanti dall'archivio comunale;

**stato modificato:** piante, sezioni e prospetti (solo nel caso in cui siano interessati da modifiche), in scala 1:100 (1:50 per il centro storico), indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni, (in giallo) le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare;

**progetto:** piante, sezioni e prospetti (solo nel caso in cui siano interessati da modifiche) in scala 1:100 (1:50 per il centro storico), adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali e dei rapporti aeroilluminanti.

Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle seguenti definizioni:

- funzioni abitative: soggiorno, cucina, studio, camera da letto, servizi igienici, locale accessorio, cantina, lavanderia, autorimessa, corridoio, disimpegno, locale e vano tecnico;
- funzione direzionale e per servizi: ufficio ovvero negozio, servizi igienici, volumi tecnici, mensa con o senza cucina, locali accessori, cantina, autorimessa;
- funzioni produttive: laboratorio, mostra, servizi igienici, uffici, locali accessori, mensa con o senza cucina, volumi tecnici, autorimessa, depositi;

**Modifiche degli impianti:** planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:

- rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
- rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
- rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
- tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;
- eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
- tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, ecc.);
- impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
- posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
- particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
- posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas;

## **B RESTAURO E RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

**B.1** elaborati grafici comprendenti:

**stato di fatto:** rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 (1:50 per il centro storico) con tutte le piante, i prospetti e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico con indicazione delle destinazioni d'uso delle singole parti e con la precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato da provvedimenti amministrativi pregressi risultanti dall'archivio comunale;

**stato modificato:** piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 (1:50 per il centro storico), indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni, (in giallo) le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare;

**progetto:** piante, sezioni e prospetti (solo nel caso in cui siano interessati da modifiche) in scala 1:100 (1:50 per il centro storico), adeguatamente quotati. Planimetria generale in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area d'intervento.



Sugli elaborati grafici (stato di fatto e progetto) dovranno anche essere indicati i materiali edili e di finitura, nonché tutti gli elementi architettonici e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi. Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo A devono essere prodotti elaborati relativi ai sistemi strutturali e alle tecniche costruttive.

Rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a restauro.

- B.2** nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento (ove non allegato, si procede come al comma 3 dell'art. 105).

## **C ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

- C.1** elaborati grafici comprendenti:

**stato di fatto:** rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 (1:50 per il centro storico).

**stato modificato:** piante, sezioni e prospetti (solo nel caso in cui siano interessati da modifiche), in scala 1:100 (1:50 per il centro storico), indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni, (in giallo) le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare.

**progetto:** piante, sezioni e prospetti (solo nel caso in cui siano interessati da modifiche) in scala 1:100 (1:50 per il centro storico), adeguatamente quotati e dai quali risulti la conformità alla legge n. 13/1989 al D.M. 236/89 e al D.P.R. 503/96.

- C.2** nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici o Archeologici per interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o per i quali sia stato notificato ai proprietari il vincolo di riconoscimento (ove non allegato, si procede come al comma 3 dell'art. 105).

- C.3** dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione.

- C.4** Nel caso di interventi che riguardino immobili aventi valore storico-architettonico gli allegati dovranno essere integrati con quelli indicati per risanamento conservativo e restauro.

## **D RECINZIONI, MURI DI CINTA E CANCELLATE**

- D.1** elaborati grafici comprendenti:

**stato di fatto:** planimetria in scala 1:200 dell'area su cui si interviene. Rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 .

**stato modificato:** piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni, (in giallo) le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare.

**progetto:** piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 (1:50 per il centro storico), adeguatamente quotati con l'indicazione dei materiali e dei colori.

**E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, INTERVENTI DI RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI, INSTALLAZIONE O REVISIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI CHE COMPORTANO LA REALIZZAZIONE DI VOLUMI TECNICI, PARCHEGGI DA DESTINARE A PERTINENZA DI UNITÀ IMMOBILIARI, OPERE PERTINENZIALI**

**E.1** elaborati grafici comprendenti:

**stato di fatto:** rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 (1:50 per il centro storico) con indicazione delle destinazioni d'uso delle singole parti e con la precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato da provvedimenti amministrativi pregressi risultanti dall'archivio comunale.

**stato modificato:** piante, sezioni e prospetti (solo nel caso in cui siano interessati da modifiche), in scala 1:100 (1:50 per il centro storico), indicanti, con adeguati grafismi o campiture, le demolizioni, (in giallo) le parti di nuova costruzione (in rosso) e le parti da sostituire o da consolidare.

**progetto:**

- a) Planimetria generale in scala 1:200 con individuazione delle soluzioni progettuali dell'area d'intervento, nella quale sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e di distanza, l'opera progettata.
- b) Piante, sezioni e prospetti (solo nel caso in cui siano interessati da modifiche) in scala 1:100 (1:50 per il centro storico), adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali e dei rapporti aeroilluminanti.

Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle seguenti definizioni:

- funzioni abitative: soggiorno, cucina, studio, camera da letto, servizi igienici, locale accessorio, cantina, lavanderia, autorimessa, corridoio, disimpegno, locale e vano tecnico;
  - funzione direzionale e per servizi: ufficio ovvero negozio, servizi igienici, volumi tecnici, mensa con o senza cucina, locali accessori, cantina, autorimessa;
  - funzioni produttive: laboratorio, mostra, servizi igienici, uffici, locali accessori, mensa con o senza cucina, volumi tecnici, autorimessa, depositi.
- c) planimetria ed eventuali prospetti o sezioni in scala 1:100 per indicare:
- rete e colonne montanti esterne per il trasporto del gas e posizione dei contatori divisionali;
  - rete elettrica esterna e posizione dei contatori e dei dispersori;
  - rete idrica esterna (dal contatore dell'Azienda distributrice ai contatori divisionali se posti in batteria);
  - tracciato delle reti di smaltimento delle acque bianche e nere e le caratteristiche tecniche del sistema di smaltimento;

- eventuale impianto di depurazione delle acque di scarico industriali e nere;
  - tracciato esterno per forniture varie (teleriscaldamento, ecc.);
  - impianti tecnologici esterni (centrali di trattamento aria, gruppi refrigeratori d'acqua, torri evaporative, ecc.) con indicazione dei livelli di potenza sonora di tutte le apparecchiature e della pressione sonora massima in prossimità delle pareti degli edifici circostanti;
  - posizionamento in pianta della centrale termica e relativi locali accessori;
  - particolari costruttivi e ubicazione delle canne fumarie per lo smaltimento dei prodotti della combustione;
  - posizionamento delle griglie di presa dell'aria esterna per gli impianti di riscaldamento autonomi e delle cucine con fuochi a gas.
- d) Elaborati di cui all'art. 54 per gli interventi di ristrutturazione edilizia in centro storico che comportino modifiche esterne.
- e) Nel caso di ristrutturazione edilizia, ivi compreso il recupero dei sottotetti, elaborati richiesti all'art. 97 per il permesso di costruire, di cui alle seguenti lettere:
- g.4)
  - l), m), n), p), q), r), s), t), in quanto necessari per le caratteristiche dell'intervento"

**E.2** Modulo debitamente compilato per il calcolo dei contributi di costruzione.

**E.3** dichiarazione firmata dal progettista ai sensi dell'art. 1 della legge n. 13/1989 e del relativo decreto di attuazione corredata dagli elaborati grafici atti alla verifica degli spazi di manovra e dei livelli di prestazione prescritti.

## **F MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO**

**F.1** elaborati grafici comprendenti:

**stato di fatto:** rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 (1:50 per il centro storico) con indicazione delle destinazioni d'uso delle singole parti e con la precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato da provvedimenti amministrativi pregressi risultanti dall'archivio comunale.

**progetto:**

Piante in scala 1:100, adeguatamente quotati con l'indicazione della superficie utile netta e delle destinazioni d'uso dei singoli locali e dei rapporti aeroilluminanti.

Per descrivere le destinazioni dei locali è raccomandato l'uso delle seguenti definizioni:

- funzioni abitative: soggiorno, cucina, studio, camera da letto, servizi igienici, locale accessorio, cantina, lavanderia, autorimessa, corridoio, disimpegno, locale e vano tecnico;
- funzione direzionale e per servizi: ufficio ovvero negozio, servizi igienici, volumi tecnici, mensa con o senza cucina, locali accessori, cantina, autorimessa;

- funzioni produttive: laboratorio, mostra, servizi igienici, uffici, locali accessori, mensa con o senza cucina, volumi tecnici, autorimessa, depositi.

## **G SIGNIFICATIVI MOVIMENTI DI TERRA SENZA OPERE NON CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA**

### **G.1 elaborati grafici comprendenti:**

**stato di fatto:** planimetria e sezioni in scala 1:500 .

**stato modificato:** planimetria e sezioni in scala 1:500, indicanti, con adeguati grafismi o campiture, gli sbancamenti (in giallo) e i riporti (in rosso).

**progetto:**

planimetria e sezioni in scala 1:500.

## **H ELABORATI DA ALLEGARE IN CASI SPECIFICI**

### **H.1 documentazione per la prevenzione incendi:**

- a) per gli interventi relativi ad insediamenti destinati ad attività previste dal D.M. 16/2/1982 e/o nelle tabelle A e B allegate al D.P.R. 26/5/1959 n. 689, occorre presentare il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero, in mancanza di questo, documentazione attestante avvenuto deposito del progetto da almeno 60 giorni;
- b) qualora l'attività non rientri nelle suddette norme, dovranno essere presentate:
  - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà firmato dal legale rappresentante dell'azienda, che l'attività non rientra fra quelle sopraindicate;
  - planimetria in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino i requisiti minimi di prevenzione incendi da realizzare (es. uscite di sicurezza, porte tagliafuoco, estintori ecc..).

### **H.2 documentazione inerente gli aspetti ambientali degli interventi:**

- c) domanda di autorizzazione allo scarico delle acque reflue ai sensi delle disposizioni vigenti (D.Lgs 11/05/199, n. 152, L.R. 7/83 e loro successive modificazioni ed integrazioni);
- d) relazione geologica e/o geotecnica riguardante le caratteristiche dei terreni interessati all'intervento, ai sensi del D.M. 11/3/1988. La relazione geotecnica sulle indagini è prescritta per tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamenti, cambi d'uso quando la nuova destinazione incide sulle opere di fondazione, che riguardano:
  - opere di sostegno;
  - manufatti di materiali sciolti;
  - gallerie manufatti sotterranei;
  - Stabilità di pendii naturali e dei fronti di scavo;
  - Fattibilità geotecnica di opere su grandi aree;
  - Discariche e colmate;
  - Emungimenti di falde idriche;
  - Consolidamento dei terreni;

- Drenaggi e filtri;
- Ancoraggi;
- Opere di fondazione.

Nel caso di costruzione di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno (esempio modesti ampliamenti), la relazione geotecnica può essere omessa o fondata sulla raccolta di notizie su cui comunque possa responsabilmente essere basata la progettazione le cui scelte andranno motivate in apposita relazione asseverata da tecnico abilitato.

- e) copia della domanda di autorizzazione allo scarico in atmosfera ai sensi del D.P.R. 203/88 (se sono previste nuove emissioni, o modifiche o trasferimenti);
- f) documentazione inerente la previsione di impatto acustico e di clima acustico, con riferimento alla classificazione acustica del territorio comunale e relative norme di attuazione redatta ai sensi della L.R. 15/2001;
- g) relazione di verifica sismica, ove necessaria in relazione al tipo di intervento da realizzare, ai sensi delle disposizioni vigenti.

**H.3** per interventi in zona agricola su edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola è altresì richiesta la seguente documentazione:

- h) planimetria con esatta delimitazione e relativa superficie dell'azienda agricola;
- i) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (in caso di gratuità);
- j) certificato storico catastale qualora richiesto.

**H.4** eventuali altri provvedimenti abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta statali, regionali, comunali, ecc..., prescritti.

3. Gli elaborati sopraccitati devono essere preferibilmente piegati secondo il formato UNI A4 (mm. 210 x 290) e devono contenere, in testata l'indicazione dell'intervento e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma dell'avente titolo ad intervenire, nonché la firma e il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati. Nel caso di varianti in corso d'opera deve inoltre essere indicato, con chiarezza, negli elaborati grafici il numero del permesso o della D.I.A. sulla quale è richiesta la variante e il numero progressivo della variante stessa.
4. La D.I.A. dovrà contenere l'indicazione, nel caso di più progettisti, del progettista responsabile della intera opera e dei progettisti o tecnici abilitati alle singole elaborazioni, relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del presente RUE.

## **Capo VII – Disposizione varie**

### **Art. 108 Trasferibilità dei titoli abilitativi**

1. Il permesso di costruire e la DIA sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare. A tale scopo questi dovranno comunicare, per iscritto, al responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, la modifica dell'intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento della proprietà o del godimento e gli estremi del relativo atto o, in alternativa, fotocopia del documento con cui è avvenuto il trasferimento, redatto nelle forme di legge.
2. Il trasferimento del titolo non comporta alcuna modificazione al contenuto del permesso di costruire, né a quello della D.I.A.

### **Art. 109 Interventi urgenti**

1. Gli interventi soggetti a DIA o permesso di costruire che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventiva DIA o permesso di costruire, ma con specifica segnalazione scritta al Comune prima dell'inizio dei lavori e nel termine di 48 ore sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' consentita la demolizione delle sole parti pericolanti, ma non di interi edifici.
2. E' fatto obbligo al proprietario o all'avente titolo di presentare entro 30 (trenta) giorni dall'inizio dei lavori, DIA o permesso di costruire; tali titoli verranno rilasciati con sanatoria a titolo gratuito;
3. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente.

### **Art. 110 Deroghe**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia l'altezza e la distanza tra i fabbricati ed i confini previsti dalle presenti norme.
3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 7 agosto 1990, n. 241.

**Art. 111 Pubblicità dei titoli abilitativi**

1. L'elenco dei titoli abilitativi rilasciati va pubblicato all'albo pretorio, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire.
2. Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici comunali, dei titoli abilitativi e dei relativi atti di progetto.

**Capo VIII – Piani Urbanistici Attuativi****Art. 112 Definizione**

1. I piani urbanistici attuativi (PUA) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi disposti dal POC e possono assumere il valore e gli effetti dei piani e programmi di cui all'art. 31 della l. 20/2000.

**Art. 113 Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata. Richiesta**

1. Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione dei PUA, i proprietari inoltrano la richiesta di approvazione allo Sportello unico per l'edilizia.
2. La richiesta di approvazione deve essere firmata, così come gli allegati, dal richiedente e dal progettista, e contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.

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.

3. La documentazione minima da allegare alla richiesta (elenco passibile di modifica e/o di integrazione a seguito di specifica Delibera da parte della Giunta Comunale), è la seguente:

**A) ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI FATTO:**

- 1) estratto del POC e delle relative norme di attuazione;
- 2) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, ed elenco catastale delle proprietà riportante particelle, superficie, destinazione, redditi, ecc.;
- 3) planimetria in scala 1:500 della zona prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello comprendente:
  - a) rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
  - b) costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;
  - c) elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
  - d) viabilità e toponomastica;

- e) altri eventuali vincoli;
- 4) piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti edifici di cui si prevede il recupero. Possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni;
- 5) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
- 6) documentazione fotografica, formato minimo 10x15, con indicazione dei punti di ripresa;

#### B) ELABORATI DI PROGETTO:

- 1) planimetrie di progetto in scala 1:500 oppure 1:1000 per gli ambiti per attività produttive, con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici.  
Dovranno essere indicati i lotti edificabili o le aree di sedime dei fabbricati, le strade, i marciapiedi, le piazze debitamente quotate, eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici di sosta e parcheggio, area per la raccolta dei rifiuti. In particolare dovranno essere indicate in scala 1:200 le sezioni stradali della viabilità riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- 2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso;
- 3) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; relative previsioni di spesa di massima; gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto;
- 4) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa;
- 5) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del PUA siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;
- 6) relazione illustrativa, contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con gli indici del POC; relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano e tabella dei dati di progetto contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione e destinazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili; numero delle unità immobiliari residenziali e/o produttive;



**C) RELAZIONE GEOLOGICA E ANALISI GEOTECNICA**

Ai sensi della Circolare Regionale n. 1288/1983 e, ove occorra, in adempimento alle prescrizioni del P.T.C.P.

**D) RELAZIONE DI VERIFICA SISMICA**

Ai sensi del D.M. 14.09.2005.

**E) SCHEMA DI CONVENZIONE**

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del PUA. In particolare, per i PUA di iniziativa privata, essa prevede:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il PUA, nonché l'assunzione della quota degli oneri per la urbanizzazione secondaria;
- i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione (per interventi di rilevante dimensione);
- l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- ogni altro adempimento previsto dal POC e/o dalle disposizioni vigenti.

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

**F) DOCUMENTI DA RICHIEDERE AD ORGANI DIVERSI:**

Alla proposta di PUA deve inoltre essere allegata a cura dei richiedenti la documentazione delle seguenti richieste di pareri o autorizzazione ad Enti diversi:

- 1) Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.  
Tale parere è richiesto in conformità con l'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti.  
In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.F.F., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti.
- 2) Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di manufatti in adiacenza alle medesime strade.
- 3) Approvazione dei progetti di massima di cui al punto B3) del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere

- di urbanizzazione previste dal piano, quali ENEL, SIP, Aziende Municipalizzate, ecc.
- 4) Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.
2. Tutti gli elaborati tecnici di cui al comma 1 devono essere presentati in tre copie firmate da un tecnico abilitato, oltre che dal proponente o proponenti.

#### **Art. 114 Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. Richiesta**

1. Nel caso sia prevista l'attuazione da parte del Comune, la documentazione da allegare ai PUA di iniziativa pubblica deve contenere, oltre a quella stabilita dall'articolo precedente, l'elenco catastale delle proprietà da espropriare o da acquisire, nonché una relazione economico-finanziaria contenente i costi di acquisizione e di urbanizzazione dell'area.

#### **Art. 115 Approvazione**

1. I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica adottati e le proposte di Piano di iniziativa privata sono depositati presso la Segreteria del Comune per la durata di giorni 60 consecutivi; il deposito è reso noto al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e, nel caso dei PUA di iniziativa pubblica, pubblicazione su almeno un quotidiano a diffusione locale.
2. Chiunque può prendere visione del Piano in tutti i suoi elementi e presentare osservazioni entro il termine di cui al comma 1.
3. I PUA che comportino varianti al POC sono inviati, contemporaneamente al deposito, alla Provincia ai sensi dell'art. 35 della l. 20/2000.
4. Decorso il termine di cui al comma 1, e fatti salvi i termini di cui all'art. 35 della L.R 20/2000 per i casi di cui al comma precedente, il Consiglio Comunale decide sulle osservazioni pervenute ed approva il Piano, introducendovi, ove occorra, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni.
5. Sono fatte salve le diverse norme procedurali di approvazione stabilite da leggi nazionali o regionali con riguardo a specifici tipi di Piani Urbanistici Attuativi.

## **TITOLO X – COMPETENZE E NORME PROCEDURALI PER LA ESECUZIONE E LA FINE DEI LAVORI**

### **Capo I – Esecuzione dei lavori**

#### **Art. 116 Punti fissi di linea e di livello**

1. Prima di iniziare i lavori il titolare è tenuto a richiedere allo Sportello Unico, nei casi di cui al comma 5, l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
2. Le operazioni di cui al primo comma del presente articolo sono eseguite da personale del Comune, oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale.
3. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto. La visita deve essere eseguita da parte degli uffici tecnici comunali entro 10 giorni dalla richiesta.
4. Trascorso il termine per l'effettuazione della visita, di cui al comma precedente, i lavori possono essere iniziati. In tal caso il Direttore dei Lavori (D.L.) trasmetterà al Comune una apposita relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, come indicato al primo comma.
5. L'assegnazione sul terreno dei punti fissi di linea e di livello deve essere richiesta, nei seguenti casi:
  - a) opere di urbanizzazione primaria da realizzare in comparti, piani attuativi;
  - b) realizzazione di nuovi fabbricati in aree non ricadenti in piani particolareggiati ovvero ricadenti in aree soggette ad intervento "diretto". Per gli interventi compresi in piani attuativi comunque denominati l'assegnazione dei punti e delle quote di cui al precedente punto a) riguarderà l'individuazione delle superfici fondiarie o zone di concentrazione volumetrica;
  - c) ristrutturazioni urbanistiche e ristrutturazioni edilizie con ricostruzioni totali o parziali di fabbricati.

#### **Art. 117 Comunicazione di inizio dei lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare all'autorità competente la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegna a mano, utilizzando apposito modello predisposto dal Comune, sottoscritto anche dal D.L. e dall'impresa esecutrice.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione.

ne dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata all'Autorità competente entro 15 giorni.

3. Alla comunicazione di inizio lavori dovranno essere allegati:
  - a) comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'art. 4 della Legge 5/11/71, n. 1086;
  - b) se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi dell'art. 28 della legge 10/91;
  - c) documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere;
  - d) una dichiarazione resa dal titolare dell'impresa affidataria dei lavori circa l'organico medio annuo corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'INPS, all'INAIL e alle Casse Edili;
  - e) copia della Relazione di verifica sismica e del DURC dell'impresa esecutrice dei lavori.
4. I richiedenti per le rispettive responsabilità, in luogo della documentazione di cui al comma precedente, dovranno attestare sullo stesso modulo di non rientrare nel campo di applicazione delle disposizioni legislative inerenti.
5. La non completa e/o adeguata compilazione della comunicazione di inizio dei lavori costituisce causa di improcedibilità degli stessi.

#### **Art. 118 Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte dello Sportello Unico che svolge tale attività avvalendosi degli uffici comunali e dei Tecnici verificatori di cui all'art. 128.
2. I titoli abilitativi e la copia dei disegni, approvati e timbrati dal Comune e, quando dovuto, dal Servizio Provinciale Difesa del Suolo, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati alle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi dei titoli abilitativi rilasciati, del nominativo del committente, del progettista, del D.L., dei coordinatori in materia di sicurezza, delle ditte esecutrici, con indicate posizioni INPS, INAIL e Casse Edili, del responsabile del cantiere, degli installatori, completi degli indirizzi. Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. Se le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti apportate ai sensi degli artt. 122 e 123 e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini di legge.
5. Qualora i lavori venissero interrotti, dovranno essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, l'autorità competente ingiunge gli opportuni provvedimenti.

#### **Art. 119 Conduzione del cantiere**

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispet-

to delle norme vigenti, in particolare per quanto riguarda il rispetto del DL.gs n° 494/96 sulla sicurezza nei cantieri.

2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
4. Il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i cittadini non vedenti e ipovedenti e deve essere garantito il passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche da parte dei cittadini portatori di disabilità motoria.
5. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
6. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di titolo abilitativo

#### **Art. 120 Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici**

1. Il titolare del titolo abilitativo, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne lo Sportello Unico dell'edilizia che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia, nonché le eventuali disposizioni specifiche previste da norme contenute in strumenti di pianificazione generale o settoriale comunali.

#### **Art. 121 Modifiche progettuali soggette ad ulteriore titolo abilitativo**

1. Sono soggette alla presentazione di una nuova denuncia di inizio di attività o alla richiesta di rilascio del nuovo permesso di costruire le modifiche ai titoli abilitativi che comportino:
  - a) il mutamento della destinazione d'uso, come definito all'art. 26 della L.R. 31/2002 con aumento del carico urbanistico<sup>(2)</sup>;

---

<sup>2</sup> Si ha aumento carico urbanistico in caso di:

- a) aumento delle superfici utili degli edifici in misura superiore a mq 100;
- b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
- c) aumento delle unità immobiliari.

- b) gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
  - c) gli aumenti della cubatura del 10% rispetto al progetto e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto i volumi tecnici e le cubature accessorie, così come definite dal precedente art. ...;
  - d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq;
  - e) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche, da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica.
2. In tali casi la denuncia di inizio di attività o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o rilasciati, se conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e previa acquisizione dei necessari atti di assenso comunque denominati, prima della realizzazione delle opere. Rimane fermo il termine di validità del titolo abilitativo originario, fatta salva la possibilità di proroga consentita dall'art. 14 comma 3 della L.R. 25 novembre 2002, n. 31.

#### **Art. 122 Varianti in corso d'opera**

1. Sono sempre soggette a DIA, se conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia, le varianti apportabili in corso d'opera quando comportino:
- a) mutamento della destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico;
  - b) scostamenti di entità non superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
  - c) aumenti della cubatura non superiore del 10% rispetto al progetto e comunque non superiori a 300 mc.;
  - d) aumenti della superficie utile non superiori a 100 mq;
2. La DIA in variante costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle modificazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori. Essa dovrà contenere la dichiarazione del progettista abilitato che asseveri, a norma dell'art. 481 del codice penale, il rispetto delle norme di sicurezza.

#### **Art. 123 Variazioni essenziali**

1. Sono varianti essenziali rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio di attività quelle di cui al comma 1 dell'art. 121;

2. Le variazioni essenziali eseguite in difformità dal titolo abilitativo e non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia comportano l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali prescritte dalle norme vigenti.

## **Capo II – Conclusione dei lavori**

### **Art. 124 Comunicazione di fine lavori, procedura e documentazione per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dal titolo abilitativo rilasciato e comunicata all'autorità competente entro 60 giorni inviando apposito modello predisposto dal comune mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmata dal titolare dell'atto, dal direttore e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.
2. Il certificato di conformità edilizia e agibilità attesta che l'opera edilizia risponde al progetto regolarmente approvato dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed in particolare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
3. Sono soggetti al certificato gli interventi:
  - a. di nuova costruzione;
  - b. di ristrutturazione urbanistica;
  - c. di ristrutturazione edilizia
4. Entro 15 giorni dalla comunicazione di fine lavori il titolare di titolo abilitativo deve presentare, su apposito modulo, la domanda di rilascio del certificato, allegando:
  - a) richiesta di accatastamento dell'immobile sottoscritta dal richiedente o accatastamento, in quanto correlati;
  - b) copia della scheda tecnica descrittiva e dei relativi allegati;
5. Il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato e la mancata trasmissione al Comune della scheda tecnica descrittiva comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77,00 a 464,00 euro;
6. lo sportello unico comunica, al momento della richiesta del certificato, il nome del responsabile del procedimento, il quale può richiedere entro 30 giorni documentazione integrativa che non possa essere acquisita d'ufficio; la richiesta interrompe i termini i quali ricominciano a decorrere per intero al ricevimento degli atti.
7. Il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato entro il termine di 90 giorni dalla richiesta. In caso di inutile decorso la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva che in tal caso tiene luogo del certificato stesso.
8. La conformità edilizia e agibilità comunque attestata non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sen-

si dell'art. 222 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, e dell'art. 129 delle presenti norme. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere utilizzata, né concessa in uso a nessun titolo.

#### **Art. 125 Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato**

1. Per ogni immobile oggetto di intervento edilizio deve essere compilata, o aggiornata se esistente, una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che la compongono, sottoscritta da un tecnico abilitato incaricato dal proprietario o dai soggetti aventi titolo all'intervento edilizio. Tale scheda è redatta sulla base di apposito modello predisposto dal Comune e sottoscritta per gli effetti di cui all'art. 481 del Codice Penale.
2. La scheda è documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità.
3. La scheda è parte integrante del fascicolo del fabbricato.
4. La scheda deve contenere:
  - a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'immobile stesso, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
  - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
  - c) un quadro riepilogativo relativo ai diversi requisiti obbligatori, ai livelli previsti dal RUE per quel tipo di opera, ai livelli dichiarati in sede di progetto e alle prestazioni fornite dall'opera realizzata;
  - d) gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro ed in merito a quei requisiti connessi alle prescrizioni derivanti dall'esame preventivo ai sensi della lettera h) dell'art. 19, primo comma, della L.R. n. 19/1982 e successive modificazioni, nel caso di insediamenti destinati ad attività classificate ai sensi della Delibera di GR n. 477/1995;
  - e) una relazione sottoscritta dal tecnico incaricato, relativa allo svolgimento delle prove in opera eseguite ed ai livelli di prestazione forniti dall'opera realizzata. Tale relazione riprenderà quanto riportato nel programma delle verifiche in corso d'opera e finali indicate nella relazione allegata al titolo abilitativo.
  - f) gli estremi dei provvedimenti edilizi comunali e delle denunce di inizio attività relativi all'immobile.
5. La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione di conformità, resa dal professionista incaricato per gli effetti dell'art. 481 del Codice Penale, da cui risulti che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali, prescritti dal RUE e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti autorizzate.
6. Copia della scheda è conservata a cura del Comune ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.
7. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso, possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva, già depositata, sarà completata con i



dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito, pena l'applicazione delle sanzioni previste all'art. 124 comma 5.

8. Sono tra l'altro allegati alla scheda tecnica descrittiva i seguenti collaudi e certificazioni:
- certificato di collaudo statico di cui all'art. 67 del T.U. dell'Edilizia (DPR 380/01);
  - certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco oppure:
    - 1) la dichiarazione di inizio attività resa ai sensi dell'art. 3 del DPR 12 gennaio 1998 n. 37;
    - 2) la dichiarazione sottoscritta congiuntamente dal titolare e dal direttore dei lavori che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
  - dichiarazione di conformità dell'opera alle norme e prescrizioni per il contenimento del consumo di energia resa ai sensi della L. 9 gennaio 1991 n.10 e D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412;
  - dichiarazione di conformità degli impianti di cui alla L. 5 marzo 1990 n. 46, comprensiva della dichiarazione di conformità dell'impianto di distribuzione del gas alle norme UNI-CIG L. 6 dicembre 1971 n. 1083 oppure: certificato di collaudo degli impianti;
  - autorizzazione all'esercizio di impianto con emissione in atmosfera (D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203);
  - domanda e/o l'autorizzazione allo scarico di reflui idrici (DLgs . 11 maggio 1999 n.152);
  - dichiarazione di conformità dell'opera alle disposizioni per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche (L. 9 gennaio 1989 n.13) resa ai sensi dell'art. 11 del D.M. 14 giugno 1989 n. 236;
  - ricevuta comprovante l'avvenuta iscrizione al Catasto dei fabbricati, comprensiva di relative planimetrie;
  - dichiarazione di conformità alle norme di sicurezza per la costruzione ed esercizio della/e autorimessa/e (D.M. 1 febbraio 1986);
  - certificato di potabilità dell'acqua attinta da pozzo per approvvigionamento ad uso domestico;
  - comunicazione relativa alla messa in esercizio ed impiego dell'impianto ascensore (D.P.R. 30 aprile 1999 n. 162) ;
  - dichiarazione di conformità alle norme UNI del cancello elettrico;
9. Per gli interventi non soggetti a certificazione comunale di conformità e agibilità è prevista, su apposito modulo, una scheda tecnica descrittiva semplificata che, corredata dall'attestazione di conformità di cui al comma 5, tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità.

### **Art. 126 Verifica di conformità dell'opera eseguita**

1. Entro il termine per il rilascio del certificato, lo sportello unico per l'edilizia, anche avvalendosi di tecnici verificatori, verifica la rispondenza dell'intervento

realizzato agli elaborati di progetto presentati, anche in ordine al rispetto dei requisiti di norma. Il controllo prende in esame la documentazione di progetto e quella relativa all'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione, in ordine al rispetto dei requisiti obbligatori e alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto e a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.

2. I criteri per la effettuazione dei controlli di merito "in campo" sono stabiliti dalla Giunta Municipale.
3. Qualora i risultati delle verifiche evidenzino differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il responsabile del procedimento comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra successiva azione conseguente ai sensi di legge. In tal caso il termine per il rilascio del certificato rimane sospeso.
4. La verifica analitica viene effettuata a cura e spese del Comune ed il titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.
5. Conseguentemente all'esito positivo della verifica, il certificato di conformità edilizia ed agibilità, viene rilasciato e sulla scheda tecnica descrittiva vengono riportati altresì i risultati delle prove eventualmente eseguite ed in allegato copia delle relative documentazioni tecniche di collaudo.

#### **Art. 127 Rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità**

1. Il Responsabile dello Sportello Unico, entro 90 giorni dalla presentazione della documentazione di cui all'art. 125, accertato che essa è completa e viste le risultanze dei controlli effettuati secondo le modalità previste all'art. 126, rilascia il certificato di conformità edilizia e agibilità.
2. Nel caso di inutile decorso del termine la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tal caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.
3. Il certificato di cui al precedente comma 1 può altresì essere richiesto relativamente a parte dell'opera assentita, ove sia compiutamente realizzata ed agibile.

#### **Art. 128 Elenco dei tecnici verificatori**

1. Ai fini dell'espletamento dei compiti di controllo e verifica delle opere edilizie per il rilascio del certificato di conformità edilizia, il Comune può:
  - avvalersi, nei casi previsti dal precedente art. 127, dell'opera di tecnici abilitati verificatori esterni al Comune, iscritti all'elenco predisposto dall'Amministrazione stessa dotati di specifica competenza;
  - deliberare apposite convenzioni con strutture pubbliche o private tecnicamente qualificate.

2. Il Comune, sentite le categorie professionali competenti, delibera in merito alla formazione dell'elenco dei tecnici verificatori ed ai compensi per le relative operazioni di controllo e verifica. L'elenco ed i compensi sono aggiornati periodicamente.
3. E' incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori e alla costruzione dell'opera.

#### **Art. 129 Sospensione dall'uso e dichiarazione di inabitabilità**

1. L'autorità competente, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso.
2. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo a campione, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto previsto dal RUE e/o dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.
3. Per le abitazioni esistenti, si può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni (<sup>3</sup>):
  - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
  - alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
  - insufficienti requisiti di superficie ( $S$  minima = 28 m<sup>2</sup> per alloggio), o di altezza ( $h$  minima = 2,20 m.);
  - insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
  - mancata disponibilità di acqua potabile;
  - assenza di servizi igienici;
  - mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

---

<sup>3</sup> Ai sensi dell'art. 24, comma 7, della L. 5/2/1992, n.104, sono dichiarate inabitabili e inagibili tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone handicappate.

## TITOLO XI – NORME PARTICOLARI

### Capo I – Tutela dell'ambiente

#### Art. 130 Regolamentazione delle acque reflue

Si applicano le disposizioni dello specifico “Regolamento del servizio di fognatura e depurazione” di cui è dotato il Comune.

#### Art. 131 Regolamentazione delle acque superficiali e sotterranee

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli di zone fabbricate, debbono essere convogliate nella fognatura comunale o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche.
2. E' vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza autorizzazione regionale ai sensi del R.D. 1775/33.
3. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta titolo abilitativo per sole opere edilizie connesse. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi debbono essere cementati, al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti per il potenziale pericolo costituito dai pozzi abbandonati. Le metodologie di cementazione sono approvate dagli uffici regionali competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo), ai quali spetta pure il rilascio della concessione/autorizzazione per la derivazione di acque sotterranee. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, dovranno essere documentate, in sede di richiesta di titolo abilitativo, le caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera di presa e la qualità dell'acqua attinta, nel rispetto di quanto previsto nel requisito R.C. 3.3.2: "Approvvigionamento idrico in assenza di acquedotto".
4. Quando risulta tecnicamente impossibile sversare le acque bianche nel recipiente per gravità, i titolari degli scarichi sono tenuti ad installare impianti meccanici di sollevamento dimensionati sulla base dei seguenti parametri

Portata impianto di sollevamento	2,0 l/s per ogni 100 mq di superficie pavimentata sversante tramite l'impianto di sollevamento
----------------------------------	--

Volume utile minimo pozzetto di sollevamento	pari a 0,50 mc per ogni 100 mq di superficie pavimentata sversante tramite l'impianto di sollevamento
--	---

5. I titolari degli scarichi sono tenuti a presentare all'autorità comunale idonea documentazione dalla quale si evinca il rispetto dei criteri dimensionali sopra riportati, l'ubicazione dell'impianto, le caratteristiche del pozzetto, il tipo e la

portata della pompa nonché i dispositivi di emergenza. Eventuali allagamenti conseguenti ad inefficienza dell'impianto di sollevamento non potranno in ogni caso addebitarsi all'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 132 Salvaguardia e formazione del verde**

1. In tutto il territorio comunale sono prescritti la formazione ed il mantenimento del verde.
2. Nel territorio rurale:
  - a) è prescritto in ogni caso di intervento edilizio il potenziamento della vegetazione arborea ed arbustiva lungo le strade, i canali ed i rii;
  - b) è consentito il taglio per ragioni colturali, a condizione di equivalenti interventi integrativi, e per la silvicoltura secondo le disposizioni vigenti.
3. Nel territorio urbano, tutte le nuove costruzioni devono essere accompagnate da adeguate sistemazioni nelle aree cortilizie a verde Acv, nelle aree a verde privato e, in caso di PUA, nelle aree a verde pubblico.
4. E' prescritto il mantenimento delle "Alberature meritevoli di essere dichiarate monumentali" individuate nelle tavole del RUE e la loro presa in considerazione e valorizzazione in ogni caso di progetto di trasformazione urbanistico-edilizia. L'abbattimento di tali alberature può essere consentito soltanto in casi di evidenti motivi di sicurezza, con specifico titolo abilitativo.
5. L'obbligo di cui al comma precedente è esteso a tutte le alberature di alto fusto, con esclusione delle colture arboree da taglio.
6. In caso di abbattimento abusivo di alberature di cui ai commi 4 e 5, si applicano le sanzioni previste dall'art.7 del Testo Unico degli Enti Locali.
7. In caso di abbattimento assentito da titolo abilitativo, dovranno essere realizzate nuove piantumazioni compensative secondo le indicazioni degli Uffici Comunali e, ove assentita dal Consiglio Comunale, da specifica Regolamentazione del Verde.

## **Capo II – Prescrizione varie**

### **Art. 133 Manutenzione e sicurezza delle costruzioni**

1. Gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e di sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.
2. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo ottenimento, se necessario, del titolo abilitativo.
3. Qualora non provvedano, il responsabile dell'U.T. potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro.
4. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventivo titolo abilitativo, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, la richiesta di permesso di costruire o D.I.A., secondo le modalità previste dal presente regolamento.
5. In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 7 bis del T.U. degli Enti Locali.

### **Art. 134 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. Sono ammessi i seguenti aggetti:
  - cm 10 per le sporgenze cornici, bancali, inferriate, fino all'altezza di ml 2,50 dal suolo;
  - cm 150 per balconi e pensiline che dovranno essere posti ad una altezza superiore a ml 2,50 dal piano del marciapiede e, ove questo non esista, a ml 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno dei balconi dovrà essere arretrato di almeno 60 cm dal bordo del marciapiede qualora esistente;
  - le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a 2,50 ml, misurata dal piano del marciapiede, o di ml 4,50 sul piano stradale.
3. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai confini stradali.
4. Le tende alle finestre delle case ed alle luci dei negozi posti sui marciapiedi debbono avere la sporgenza stabilita dall'Amministrazione Comunale all'atto della concessione o autorizzazione; debbono comunque avere un ingombro distante almeno 20cm dalla sede veicolare ed un'altezza non inferiore a m 2.20.
5. Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, possono essere consentite sporgenze maggiori di quelle fissate e anche oc-

cupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc.

6. La chiusura, anche parziale o provvisoria, dei balconi aperti, è rigorosamente vietata, anche se realizzata con materiali trasparenti.

#### **Art. 135 Numerazione civica**

1. Il Comune attribuirà il numero civico e gli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili).
2. La normativa in merito, nonché i materiali e le modalità esecutive per le diverse zone urbane è definita da apposito atto comunale.

#### **Art. 136 Occupazione di suolo pubblico**

1. L'intestatario di titolo abilitativo, o l'impresa esecutrice, quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'ente proprietario dell'area il relativo provvedimento concessorio.
2. Il provvedimento viene rilasciato secondo le norme vigenti in materia ed è soggetto al pagamento del relativo canone. Per le occupazioni di durata superiore a giorni 15, o a discrezione dei servizi tecnici comunali, prima dell'inizio, dovrà essere presentata idonea garanzia per la rimessa in pristino dello stato del suolo.
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 concessione.
4. Nel caso di manifesta instabilità di terreno in prossimità di strada comunale o di altri spazi di uso pubblico, i proprietari devono provvedere al consolidamento adottando provvedimenti suffragati da un progetto delle opere che si intendono eseguire.

#### **Art. 137 Sottotetti**

1. I vani sottotetto possono essere vani abitabili e non abitabili.
2. I vani sotto le falde del tetto sono abitabili, a condizione che l'altezza utile media sia non inferiore a m. 2.70 e che l'altezza minima sia di m. 1.80, in tali ipotesi il sottotetto deve essere illuminato e ventilato secondo i parametri prescritti e collocando almeno il 50% delle superfici delle aperture sulle pareti esterne verticali, ove esistenti.
3. Negli edifici già a prevalente destinazione residenziale alla data di entrata in vigore della L.R. n. 11/98, è sempre ammesso (anche in eccedenza dai limiti di superficie e di volume previsti dalle presenti norme) il recupero a fini abitativi

dei sottotetti esistenti alla stessa data, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- a) l'altezza utile media minima di m 2.40 per i locali adibiti ad abitazione e di m. 2.20 per i locali adibiti a servizi quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1.80 per la superficie utile relativa;
  - b) il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16. Se le finestre sono ubicate sia in falda, sia in parete, queste ultime concorrono alla definizione di tale rapporto solo in ragione della metà della loro superficie. Nel centro storico il rapporto illuminante deve essere compreso tra un minimo di 1/16 e un massimo di 1/10. La superficie illuminante così definita, misurata al lordo degli infissi, deve anche essere apribile per garantire un'adeguata ventilazione dei locali e deve essere integrata da ventilazione continua naturale mediante prese d'aria o da ventilazione continua meccanica, variabile in funzione della destinazione dei locali.
4. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, di cui al comma precedente, sono soggetti a D.I.A., essendo considerati interventi di ristrutturazione edilizia, e devono avvenire:
- a) senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde. Sono ammesse le opere necessarie per ottenere la traslazione della quota di imposta dell'ultimo solaio al fine del raggiungimento dell'altezza utile media prevista per legge per l'ammissibilità dell'intervento di recupero purché sia rispettata l'altezza minima richiesta dalle norme vigenti nei locali sottostanti e siano rispettate le modalità d'intervento relative ai singoli edifici, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al titolo V per gli interventi in centro storico;
  - b) nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità, salvo quanto specificamente previsto dal comma 3 del presente articolo. Il progetto di recupero dei sottotetti deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici. Le opere devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nel Regolamento, nonché alle norme nazionali e regionali vigenti in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici;
  - c) con la corresponsione del contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, nonché con la cessione (o monetizzazione ove consentita dalle presenti norme) delle aree per standards urbanistici e con il reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, quando richiesti dagli strumenti urbanistici vigenti.
5. I sottotetti nelle nuove costruzioni sono considerati non abitabili, e quindi non computabili nel calcolo del Volume, della Superficie utile e della superficie non residenziale, per le parti la cui altezza media netta non superi i ml 1.70 e per gli edifici condominiali non collegati funzionalmente (con scala fissa) ai piani sottostanti. La superficie illuminante per i sottotetti non abitabili, realizzabile anche totalmente in falda, non dovrà essere superiore al 3% della super-



ficie del pavimento, le relative aperture non potranno superare la superficie di 1 mq/singola apertura.

6. Le superfici illuminanti in falda, in ogni caso dovranno essere realizzate con elementi che non emergano o modifichino il profilo della copertura.

#### **Art. 138 Posizionamento di tubazioni per l'inserimento di cavi**

1. Nella realizzazione delle nuove opere di urbanizzazione e nel rifacimento di quelle esistenti il responsabile del procedimento potrà richiedere di prevedere la posa, secondo modalità da precisare in sede di esecutivi delle stesse, di apposite tubazioni per il passaggio di cavi atti a consentire il cablaggio delle aree interessate;
2. Nella realizzazione di nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni globali di fabbricati esistenti (in quest'ultimo caso, ove sia materialmente possibile) nel centro urbano, il responsabile del procedimento potrà richiedere la predisposizione di apposite tubazioni dal punto di consegna sulla via pubblica alle parti comuni della costruzione con le diramazioni a servizio delle singole unità immobiliari per il passaggio dei cavi atti a consentire il cablaggio degli stessi;
3. Gli elaborati di progetto allegati a piani urbanistici attuativi ed alle richieste di permesso di costruire dovranno evidenziare il posizionamento e le caratteristiche (profondità, materiali, diametri, ...) delle tubazioni oggetto del presente articolo.

## TITOLO XII – REQUISITI TECNICI

### Capo I – Requisiti tecnici delle opere edilizie

#### Art. 139 Organismo edilizio e relazioni funzionali

1. S'intende per organismo edilizio un'unità immobiliare ovvero un insieme di unità immobiliari con specifica destinazione d'uso, progettato unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza.
2. Gli organismi edilizi sono costituiti da:
  - spazi di fruizione dell'utenza per attività principale;
  - spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria;
  - spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola unità immobiliare o essere comuni a più unità immobiliari);
  - locali e vani tecnici.
3. L'organismo edilizio può avere delle pertinenze, associate alla singola unità immobiliare ovvero comuni a più unità immobiliari.
4. Esclusi i locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti.
5. La scomposizione del sistema ambientale (formato da organismi edilizi, pertinenze ed infrastrutture a rete) è riportata nella fig. 1, con opportune esemplificazioni.

#### Art. 140 Requisiti e famiglie di requisiti

1. Gli organismi edilizi debbono rispondere a requisiti tecnici, esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.
2. I requisiti che soddisfano la medesima proposizione essenziale sono raggruppati in FAMIGLIE; le proposizioni essenziali sono quelle indicate dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, a cui si aggiunge l'esigenza di fruibilità di spazi e attrezzature.
3. I requisiti sono cogenti o volontari: nel presente RUE i contenuti dei requisiti cogenti sono riportati nell'ALLEGATO A, quelli volontari nell'allegato B.
4. I requisiti cogenti sono 21, raggruppati in sette famiglie, come meglio specificato nella successiva tabella n. 1.

TAB. 1

<b>FAMIGLIA 1</b>		RESISTENZA MECCANICA ALLE SOLLECITAZIONI STATICHE E DINAMICHE D'ESERCIZIO, ALLE SOLLECITAZIONI ACCIDENTALI E ALLE VIBRAZIONI
<b>RESISTENZA MECCANICA E STABILITÀ</b>	<b>RC 1.1</b>	
<b>FAMIGLIA 2</b>	<b>RC 2.1</b>	RESISTENZA AL FUOCO; REAZIONE AL FUOCO E ASSEN-

<b>SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO</b>		ZA DI EMISSIONI NOCIVE IN CASO DI INCENDIO; LIMITAZIONI DEI RISCHI DI GENERAZIONE E PROPAGAZIONE DI INCENDIO; EVACUAZIONE IN CASO DI EMERGENZA ED ACCESSIBILITÀ AI MEZZI DI SOCCORSO
<b>FAMIGLIA 3</b>	<b>RC 3.1</b>	CONTROLLO DELLE EMISSIONI DANNOSE
<b>BENESSERE AMBIENTALE</b>	<b>RC 3.2</b>	SMALTIMENTO DEGLI AERIFORMI
	<b>RC 3.3</b>	APPROVVIGIONAMENTO IDRICO
	<b>RC 3.4</b>	SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE
	<b>RC 3.5</b>	TENUTA ALL'ACQUA
	<b>RC 3.6</b>	ILLUMINAMENTO NATURALE
	<b>RC 3.7</b>	OSCURABILITÀ
	<b>RC 3.8</b>	TEMPERATURA DELL'ARIA INTERNA
	<b>RC 3.9</b>	TEMPERATURA SUPERFICIALE
	<b>RC 3.10</b>	VENTILAZIONE
	<b>RC 3.11</b>	PROTEZIONE DALLE INTRUSIONI DI ANIMALI NOCIVI
<b>FAMIGLIA 4</b>		
<b>SICUREZZA NELL'IMPIEGO</b>	<b>RC 4.1</b>	SICUREZZA CONTRO LE CADUTE E RESISTENZA MECCANICA AD URTI E SFONDAMENTO
	<b>RC 4.2</b>	SICUREZZA DEGLI IMPIANTI
<b>FAMIGLIA 5</b>	<b>RC 5.1</b>	ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI AEREI
<b>PROTEZIONE DAL RUMORE</b>	<b>RC 5.2</b>	ISOLAMENTO ACUSTICO AI RUMORI IMPATTIVI
<b>FAMIGLIA 6</b>		
<b>RISPARMIO ENERGETICO</b>	<b>RC 6.1</b>	CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI
<b>FAMIGLIA 7</b>	<b>RC 7.1</b>	ASSENZA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE
<b>FRUIBILITÀ DI SPAZI</b>	<b>RC 7.2</b>	DISPONIBILITÀ DI SPAZI MINIMI
<b>E ATTREZZATURE</b>	<b>RC 7.3</b>	DOTAZIONI IMPIANTISTICHE MINIME

### **Art. 141 Applicazione dei requisiti**

La promulgazione dell'atto di indirizzo di cui alla D.C.R. 279/2010 ha reso obbligatoria l'applicazione dei requisiti cogenti.

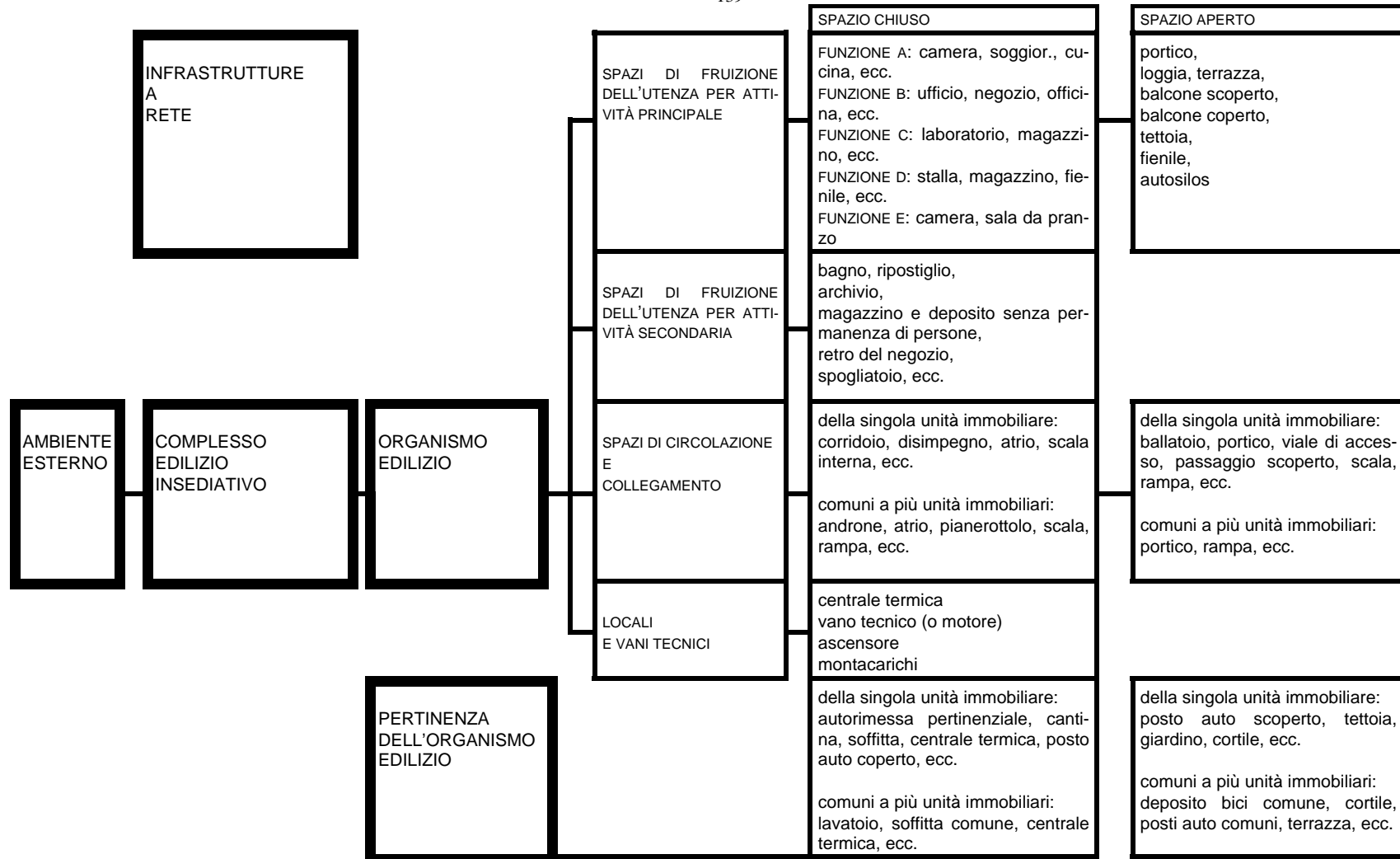


fig. 1 - scomposizione del sistema ambientale

### **Art. 142 Requisiti ed incentivi per il risparmio energetico**

1. In attesa dell'adeguamento di cui all'art. 140 e ferma restando la potestà del Comune di stabilire con apposito atto incentivi per gli interventi che realizzino o superino valori e prestazioni minime assegnate, si applicano le disposizioni di cui ai punti che seguono:

#### **I – IMPIANTI SOLARI TERMICI**

- a. Per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici.
- b. Per determinare il fabbisogno di acqua calda sanitaria nel settore residenziale, si devono seguire le disposizioni contenute nella Raccomandazione UNI-CTI R3/03 SC6. (\*)
- c. I collettori solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest, Est e Ovest.
- d. E' fatto obbligo installare detti impianti in modo coerente agli elementi architettonici cui si rapportano e con orientamento identico alle falde del tetto sul quale sono posizionate. Tali impianti sono soggetti a DIA e, ove visibili da spazi pubblici, devono essere assoggettati al parere della C.Q.
- e. I serbatoi di accumulo devono in ogni caso essere collocati all'interno dell'involucro dell'edificio in appositi vani all'uopo predisposti.
- f. Sono comunque fatte salve le disposizioni vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.

<b>Superficie lorda dell'abitazione (mq)</b>	<b>Fabbisogno specifico (MJ/mq giorno)</b>
<b><math>S &lt; 50</math> mq</b>	<b>0,314</b>
<b><math>50 &lt; S &lt; 120</math> mq</b>	<b>0,262</b>
<b><math>120 &lt; S &lt; 200</math> mq</b>	<b>0,21</b>
<b><math>S &lt; 200</math> mq</b>	<b>0,157</b>

#### **II – IMPIANTI SOLARI FOTOVOLTAICI**

- a) Ove si preveda l'installazione di impianti solari fotovoltaici per la distribuzione di energia elettrica, si applicano le disposizioni di cui alle lettere c, d, f, del precedente punto I.

#### **III – PREDISPOSIZIONE IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI**

- a) Nel caso di nuova costruzione e di ristrutturazione di edifici esistenti è obbligatoria la predisposizione delle opere, riguardanti l'involucro

---

\* Fabbisogni termici per la produzione di acqua calda in funzione della superficie dell'abitazione (Fonte: Raccomandazione UNI-CTI R3/03 SC6)

dell'edificio e gli impianti, necessarie a favorire l'installazione di impianti solari termici e impianti solari fotovoltaici e i loro collegamenti agli impianti dei singoli utenti e alle reti.

- b) Per opere di predisposizione si intende a titolo esemplificativo la previsione del passaggio di due tubazioni (mandata e ritorno) per l'impianto solare termico e di un tubo corrugato per contenere i cavi dell'impianto solare fotovoltaico.

#### IV – SISTEMI SOLARI PASSIVI

- a) Sia nelle nuove costruzioni che nel recupero dell'esistente le serre e i sistemi passivi addossati o integrati agli edifici per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici.
- b) Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, purchè rispettino tutte le seguenti condizioni:
- siano assoggettate a DIA e sottoposte al parere della C.Q.;
  - dimostrino, attraverso calcoli energetici che il progettista dovrà allegare al progetto, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
  - siano integrate nelle facciate esposte nell'angolo compreso tra sud/est e sud/(ovest);
  - abbiano una profondità non superiore a 1 m;
  - i locali retrostanti mantengano il prescritto rapporto aerante;
  - siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;
  - il progetto abbia valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra;
  - la struttura di chiusura sia completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.
- c) Per tutti gli altri sistemi passivi risulta obbligatorio il parere della C.Q. e sarà onere del progettista documentate e dimostrare l'efficienza e l'efficacia con appropriati allegati.

#### **Art. 143 Contenuti dei requisiti cogenti**

1. L'ALLEGATO A è suddiviso in A/1 ed A/2.
2. L'ALLEGATO A/1 indica, per ciascuna famiglia di requisiti, la proposizione essenziale con riferimento alla direttiva CEE 89/106 e, per ciascun requisito di ogni famiglia, precisa:
  - LE ESIGENZE DA SODDISFARE;
  - I CAMPI DI APPLICAZIONE;

- I LIVELLI DI PRESTAZIONE, con le relative unità di misura.
3. L'ALLEGATO A/2 definisce i modi per verificare il requisito in sede progettuale (per ottenere il titolo abilitativo all'intervento) e a lavori ultimati (per ottenere il certificato di conformità edilizia).
  4. L'ALLEGATO A/1 indica :
    - le esigenze da soddisfare articolano la proposizione esigenziale della famiglia, in quanto ogni requisito soddisfa una specifica esigenza;
    - I campi d'applicazione sono in genere riferiti ai seguenti raggruppamenti di funzioni:
      - A-** funzione abitativa;
      - B-** funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;
      - C-** funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto B, compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
      - D-** funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
      - E-** funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.
- In taluni casi il campo d'applicazione del requisito può essere riferito a raggruppamenti diversi delle funzioni di cui al precedente comma.

I LIVELLI DI PRESTAZIONE comportano la definizione dell'unità di misura o il rimando ad unità di misura definite dalle normative nazionali e sono articolati in :

- **livelli richiesti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi assimilati alle nuove costruzioni**, secondo quanto stabilito all'art. 146. Quando la normativa tecnica nazionale o regionale, per alcuni degli interventi assimilati alle nuove costruzioni ai sensi del successivo art. 146 definiscono livelli diversi da quelli delle nuove costruzioni il requisito si attiene esplicitamente ai livelli richiesti dalla normativa nazionale vigente (come è sempre specificato nel testo o nelle note a piè pagina);
  - **livelli richiesti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente**, con riferimento in generale a quanto stabilito all'art. 146, salvo quanto diversamente specificato in ciascun requisito.
5. Per molti requisiti i livelli di prestazione sono ulteriormente diversificati in rapporto:
    - al **modello di scomposizione del sistema ambientale** riportato nella fig. 1 (spazi per attività principale e secondaria, spazi di circolazione e collegamento, locali e vani tecnici, pertinenze dell'unità immobiliare o dell'organismo edilizio);
    - a seconda che si faccia riferimento a spazi, vani o pertinenze **chiusi ovvero aperti**.

Per taluni requisiti vi può essere un articolazione dei livelli di prestazione in rapporto a singole componenti tecnologiche (pareti, parapetti, infissi, ecc.).

6. **L'ALLEGATO A/2** riporta i metodi di verifica. Salvo nel caso in cui i metodi di verifica vadano rispettati integralmente perché stabiliti da una normativa nazionale (sempre richiamata nelle note), il progettista potrà anche assumere metodi di verifica diversi da quelli indicati nell'ALLEGATO A/2: in tal caso dichiarerà in sede progettuale le metodiche seguite e ne assumerà ogni responsabilità, ai fini del rispetto dei livelli stabiliti dal RUE .
7. In dettaglio, **in sede progettuale**, per ottenere il titolo abilitativo all'intervento sono possibili i seguenti metodi di verifica:
  - verifica progettuale del dimensionamento e delle caratteristiche dell'opera edilizia o degli impianti mediante **metodi di calcolo**, con specificazione dei dati di progetto e delle ipotesi assunte. Quando per il medesimo requisito sono indicati più metodi di calcolo, il progettista sceglie quello più appropriato in rapporto alle caratteristiche dello spazio progettato, secondo i criteri specificati nell'ALLEGATO A/2.;
  - **progettazione** (comprendente **calcoli di verifica progettuale**) da parte di tecnico abilitato, con eventuale deposito del progetto in sede competente (di volta in volta specificata nelle note ai requisiti, con riferimento alla vigente normativa nazionale e regionale). La progettazione va presentata al momento dell'avvio del procedimento per ottenere il titolo abilitativo all'intervento, se il requisito non fa esplicito richiamo ad una normativa nazionale che consenta di posticipare la presentazione al momento dell'inizio lavori;
  - adozione di **soluzioni tecniche conformi** a quelle indicate nell'ALLEGATO A/2 (per dimensioni, materiali e modalità esecutive) ovvero adozione di **soluzioni tecniche certificate** (relative ai materiali o ai componenti dell'opera edilizia) mediante prove di laboratorio eseguite dalle ditte produttrici secondo metodiche riconosciute;
  - **descrizione dettagliata** delle soluzioni morfologiche o tecnologiche o della scelta dei materiali da impiegare nell'esecuzione del progetto e della loro efficacia a conseguire i livelli di prestazione richiesti (accettabile solo se l'ALLEGATO A/2 non indica altri metodi di verifica) ovvero ancora **attestazione** che i materiali e le soluzioni da adottare in fase esecutiva verranno scelti in conformità alla corrispondente normativa.
8. **a lavori ultimati** possono essere necessari, in modo complementare o alternativo, secondo il requisito:
  - **dichiarazione di conformità** di quanto realizzato ai dati ed alle ipotesi assunte per le verifiche progettuali con **metodi di calcolo**; **dichiarazione di conformità** di quanto realizzato alla progettazione redatta ai sensi di legge ed alla relativa normativa tecnica, (la dichiarazione va in tal caso sottoscritta da professionista abilitato e depositata presso l'autorità competente ai sensi di disposizioni legislative, come specificato nelle annotazioni ad ogni singolo requisito); dichiarazione di conformità alla soluzione tecnica conforme o alla soluzione tecnica certificata;



- **prove in opera** eseguite secondo i metodi indicati ovvero secondo quelli della vigente normativa nazionale, comprese le norme UNI<sup>4</sup>. Per alcuni requisiti le prove in opera, tra quelle indicate nell'ALLEGATO A/2, sono da scegliere in modo appropriato alle caratteristiche dello spazio o dei componenti interessati. Per alcuni requisiti le verifiche di progetto eseguite secondo i metodi indicati nell'ALLEGATO A/2 liberano dalla necessità delle prove a lavori ultimati, ferma restando la necessità di attestare la conformità dell'opera edilizia realizzata o della soluzione tecnica adottata a quella progettata (vedi quanto meglio specificato nei singoli requisiti);
  - **eventuale collaudo** da parte di professionista abilitato, se imposto dalla normativa nazionale; il collaudo va eseguito secondo le modalità indicate dalla specifica normativa di settore;
  - **giudizio sintetico** di un professionista abilitato (eventualmente incaricato di ottenere il certificato di conformità edilizia) circa l'idoneità dell'opera eseguita, dei materiali impiegati, delle soluzioni tecnologiche adottate; il giudizio può anche essere eventualmente supportato da certificazioni del produttore concernenti i materiali e componenti utilizzati.
9. Le prove in opera eseguite nel caso di controlli pubblici ad opera ultimata, preliminari al rilascio del certificato di conformità edilizia o successivi a campione seguono in genere le modalità specificate nell'ALLEGATO A/2.
10. I requisiti cogenti (ALLEGATO A) sono obbligatori per ottenere il titolo abilitativo all'intervento o il certificato di conformità edilizia e sono inderogabili (salvo quanto espressamente stabilito dalla corrispondente normativa nazionale, così come richiamata nelle annotazioni a ciascun requisito) perché rappresentano esigenze e livelli minimi di prestazione essenziali per garantire in tutto il territorio regionale uguali livelli di sicurezza, benessere e fruibilità agli utenti delle opere edilizie, fermo restando quanto specificato all'art. 146.

#### Art. 144 Requisiti volontari

1. I requisiti volontari del presente Regolamento sono indicati per offrire la possibilità, agli operatori interessati, di dimostrare una maggiore qualificazione delle opere edilizie attraverso il raggiungimento di livelli di prestazione superiori o di requisiti aggiuntivi a quelli cogenti, mai in contrasto con questi ultimi.
2. I requisiti volontari sono i seguenti:

TAB.2

<b>FAMIGLIA 3</b>	<b>RR.3.1</b>	ASSENZA DI EMISSIONI DANNOSE
<b>BENESSERE AMBIENTALE</b>	<b>RR 3.2</b>	UMIDITÀ SUPERFICIALE
	<b>RR 3.3</b>	ILLUMINAMENTO ARTIFICIALE
	<b>RR 3.4</b>	TEMPERATURA OPERANTE

<sup>4</sup> Va dichiarato il tipo di strumento utilizzato per le prove in opera, con le relative caratteristiche e con la data dell'ultima taratura.

	<b>RR 3.5</b>	VELOCITÀ DELL'ARIA
	<b>RR 3.6</b>	ASETTICITÀ
	<b>RR 3.7</b>	INERZIA TERMICA
<b>FAMIGLIA 5</b>	<b>RR 5.1</b>	RIVERBERAZIONE SONORA
<b>PROTEZIONE DAL RUMORE</b>		
<b>FAMIGLIA 7</b>	<b>RR 7.1</b>	DOTAZIONE IMPIANTISTICA DEGLI SPAZI
<b>FRUIBILITÀ DI SPAZI E ATTREZZATURE</b>		

### **Art. 145 Limite di applicazione dei requisiti**

1. Poiché ogni requisito, cogente o volontario, ha un proprio campo di applicazione (sempre individuato dalle funzioni di cui al precedente articolo 144, comma 4 e talvolta individuato anche dal tipo di spazio ed eventualmente dalle componenti tecnologiche), in sede progettuale il tecnico progettista definisce nella relazione tecnica quali sono i requisiti cogenti e quelli volontari pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli pertinenti ai singoli spazi (con riferimento al modello di scomposizione dell'organismo edilizio illustrato in figura n. 1) o ai singoli componenti dell'organismo edilizio; il tecnico dichiara inoltre la conformità<sup>5</sup> a quanto prescritto negli allegati A/1 e B/1 del presente regolamento per i livelli di prestazione ed i campi di applicazione. Il tecnico indicherà anche se i metodi di verifica del soddisfacimento del requisito adottati in sede progettuale sono conformi a quelli indicati all'ALLEGATO A/2 o B/2; in alternativa il tecnico giustifica l'adozione di metodi di verifica diversi, limitatamente ai requisiti per i quali ciò è consentito. Il tecnico indica anche il programma delle verifiche da svolgere a lavori ultimati ed eventualmente anche in corso d'opera.
2. Nel caso in cui sia predisposta una modulistica comunale apposita, le indicazioni di cui al comma precedente riportate nella relazione tecnica sono riassunte utilizzando la predetta modulistica.
3. Nel caso di attività classificata ai sensi dell'art. 13, comma 6, L.R. 33/90 e s.m., vanno rispettate le ulteriori prescrizioni e i requisiti definiti dalla normativa sulla sicurezza e sulla salute nei luoghi di lavoro per la specifica attività ovvero richiesti in sede di parere preventivo delle strutture sanitarie competenti.
4. Qualora al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento edilizio non sia definita l'attività specifica da svolgere, per il rilascio del titolo abilitativo basta soddisfare i requisiti cogenti per la destinazione d'uso prevista nell'area d'intervento dallo strumento urbanistico vigente.
5. A lavori ultimati, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il tecnico incaricato di compilare la scheda tecnica descrittiva di cui all'art. 125 del presente RUE:

<sup>5</sup> Il controllo comunale dei progetti di intervento non entra nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del tecnico progettista.

- allega le dichiarazioni di conformità di cui al precedente art. 144, comma 8 e gli eventuali collaudi ai sensi di legge;
  - indica le eventuali prove in opera eseguite secondo il programma stabilito nella relazione tecnica ed i livelli di prestazione accertati per l'opera realizzata, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
  - allega gli eventuali giudizi sintetici.
6. Nel caso di cui al precedente comma 4, la scheda tecnica di cui all'art. 125 del presente RUE ed il certificato di conformità edilizia di cui all'art. 127 del medesimo RUE attestano la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e delle sole prestazioni corrispondenti ai requisiti cogenti sopraddeiti. Se la successiva definizione dell'attività specifica rende necessarie opere edilizie aggiuntive per il rispetto di ulteriori requisiti cogenti in relazione alla specifica attività svolta, può occorrere un ulteriore titolo abilitativo all'intervento edilizio.
7. Se esiste l'apposita modulistica comunale la scheda tecnica é redatta utilizzando.

#### **Art. 146 Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero**

1. I requisiti cogenti del presente regolamento vanno rispettati, limitatamente ai campi di applicazione, nei seguenti casi:
  - nuova costruzione, compresi gli ampliamenti;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione estesa all'intero organismo edilizio;
  - cambio di destinazione d'uso;
  - cambio di attività classificata, senza cambio di destinazione d'uso. La classificazione dell'attività è quella definita ai sensi della delibera di GR 447/95.
2. Per i medesimi interventi il progettista definisce nella relazione tecnica i livelli che saranno raggiunti per ciascun requisito, in relazione alla destinazione d'uso, ai singoli spazi dell'organismo edilizio ed eventualmente ai singoli componenti interessati.
3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1° comma del presente articolo, il professionista incaricato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo) specifica quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e quelli volontari dal presente RUE, vanno presi in considerazione in quanto strettamente correlati alle parti dell'organismo edilizio o delle relative pertinenze sulle quali interviene.
4. L'elenco dei requisiti resta valido nelle successive fasi di esecuzione del progetto edilizio e va messo in relazione al programma dei controlli e verifiche che vanno attivati da parte del tecnico incaricato.

**Art. 147 Requisiti definiti da norme di settore**

1. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo è necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), di autorizzazione all'inizio lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative da parte del progettista o da parte di enti, certificato di collaudo da parte di tecnico abilitato o da parte di enti), in nota al requisito sono richiamate le prescrizioni di legge.
2. Salvo nei casi in cui il progetto, l'autorizzazione all'inizio lavori, la certificazione o il collaudo non siano stati depositati presso il Comune ovvero siano stati direttamente richiesti dal Comune alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà al comune gli estremi degli atti di deposito o autorizzazione all'inizio lavori ed allegherà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia (scheda tecnica descrittiva) la certificazione di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.
3. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge (qualora superi i limiti delle tolleranze esecutive di cui all'art. 146 comporta da parte del dirigente competente, (oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi) anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa.

## TITOLO XIII – DISPOSIZIONI FINALI

### Capo I – Disposizioni transitorie e finali

#### Art. 148 Tolleranze

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano il 2% delle misure lineari di larghezza, lunghezza e dell'altezza del fabbricato prescritte, con un massimo di 15 cm. 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 minimi.
2. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla legge 1089/39 ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.
3. Per i livelli prestazionali dei singoli requisiti, sono ammesse tolleranze se indicate nella formulazione del requisito stesso.

#### Art. 149 Sanzioni

1. Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 25 euro a 500 euro, fatte salve le sanzioni di cui alla tabella seguente:

<i>Mancato esperimento della procedura di controllo o inottemperanza alle prescrizioni impartite</i>	<i>Misura ridotta: € 309,00</i>
<i>Realizzazione di opere di M.O. su immobili in zona A o vincolati senza aver ottenuto il N.O. comunale o in difformità dal N.O.</i>	<i>Misura ridotta: € 309,00</i>
<i>Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi per l'attività di M.O. di cui all'art.33.1 del R.E.</i>	<i>Misura ridotta: € 100,00</i>
<i>Mancata comunicazione inizio lavori per permesso di costruire</i>	<i>Misura ridotta: € 200,00</i>
<i>Comunicazione inizio lavori mancante degli allegati obbligatori di cui all'art. 90, comma 9, D.lgs. n. 81/2008 (DURC + doc relativa ad impresa)</i>	<i>Misura ridotta: € 300,00</i>
<i>Mancata comunicazione variazioni nominativi sulla comunicazione inizio lavori</i>	<i>Misura ridotta: € 100,00</i>
<i>Comunicazione inizio lavori inesatta o incompleta</i>	<i>Misura ridotta: € 100,00</i>
<i>Inizio lavori prima del ritiro del permesso di costruire</i>	<i>Misura ridotta: € 300,00</i>
<i>Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi</i>	<i>Misura ridotta: € 150,00</i>
<i>Mancanza di cartello di cantiere</i>	<i>Misura ridotta: € 300,00</i>
<i>Violazione norme conduzione del cantiere</i>	<i>Misura ridotta: € 309,00</i>
<i>Assenza o inadeguata segnalazione del cantiere</i>	<i>Misura ridotta: € 300,00</i>
<i>Presentazione della DIA di variante minore in corso d'opera, dopo l'avvenuta ultimazione lavori del titolo</i>	<i>Misura ridotta: € 309,00</i>

<i>abilitativo originario</i>	
<i>Mancata comunicazione fine lavori</i>	<i>Misura ridotta: € 200,00</i>
<i>Comunicazione fine lavori inesatta o incompleta</i>	<i>Misura ridotta: € 100,00</i>
<i>Comunicazione fine lavori mancante della scheda tecnica descrittiva o della domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità</i>	<i>Min. 77,00/Max. 464,00 Misura ridotta: € 154,00</i>
<i>Inosservanza obbligo di mantenimento di edifici e aree libere in conformità alle disposizioni di sicurezza, igiene e decoro pubblico</i>	<i>Misura ridotta: € 309,00</i>
<i>Inosservanza di ordinanze nei casi di cui al R.U.E.</i>	<i>Misura ridotta: € 350,00</i>
<i>Proprietario o conduttore o terzo che se ne è assunta la responsabilità che non ottempera agli obblighi di controllo o manutenzione degli impianti termici di climatizzazione invernale ed estiva</i>	<i>Min. € 500 / Max. € 3.000 Misura ridotta: € 1.000</i>
<i>Omessa redazione del rapporto di controllo tecnico da parte dell'operatore incaricato del controllo e manutenzione degli impianti termici di climatizzazione invernale ed estiva</i>	<i>Min. € 1.000 / Max. € 6.000 Misura ridotta: € 2.000 Ai fini delle sanzioni disciplinari, va data comunicazione alla C.C.I.A.A.</i>
<i>Omessa consegna, da parte del costruttore, al proprietario dell'immobile della certificazione energetica, con le modalità di cui all'art. 6, comma 1</i>	<i>Min. € 5.000 / Max. € 30.000 Misura ridotta: € 10.000</i>
<i>Mancata comunicazione di inizio lavori o mancata trasmissione della relazione Tecnica di cui ai commi 2 e 4 dell'art.5 D.L 40/2010 s.m.i.</i>	<i>€ 258,00, riducibile a 86€ con comunicazione spontanea in corso di esecuzione</i>

2. Competente ad irrogare la sanzione è il dirigente responsabile dello Sportello Unico.

#### **Art. 150 Norme transitorie**

1. In sede di prima applicazione, le competenze e le funzioni previste per la CQ possono essere svolte ed esercitate dalla vigente Commissione Edilia Comunale comunque entro e non oltre sei mesi dalla approvazione del presente regolamento.
2. Nelle more di approvazione da parte della Giunta Regionale della scheda tecnica semplificata, é utilizzata per gli interventi non soggetti a certificazione di conformità edilizia e agibilità la scheda predisposta su apposito modello dallo sportello unico.

**Art. 151 Modelli di riferimento e fac-simili**

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento, è obbligatorio l'uso della modulistica-tipo predisposta dal Comune.
2. 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. 152 Disposizioni transitorie stabilite dal PSC**

1. Per tutti gli interventi di competenza del RUE, si applicano le disposizioni transitorie stabilite al Capo I del Titolo V delle N. di A. del PSC.