

Piang Comune

**COMUNE DI FIORANO MODENESE**  
PROVINCIA DI MODENA

**VARIANTE AL**  
**R U E**

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO  
DEL COMUNE DI FIORANO MODENESE

ADOZIONE: Del. C.C. n. 52 del 14/07/2011

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 86 del 20/12/2011

**NORME**

*Il Sindaco*  
Claudio Pistoni

*Progettista responsabile:*  
Bruno Bolognesi (Comune di Fiorano Modenese)

*Collaboratori:*  
Maria Petruzzello – Roberta Falchi – Nicola Padricelli

**NOVEMBRE 2011**

Pag.

**INDICE****PARTE PRIMA - PRINCIPI E NORME GENERALI****TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI**

1	Art. 1 -	Oggetto del Regolamento Urbanistico - Edilizio (RUE)
1	Art. 2 -	Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni
2	Art. 3 -	Validità ed efficacia
2	Art. 4 -	Elaborati costitutivi e suddivisione della materia
3	Art. 5 -	Rapporti con altri piani e regolamenti comunali
3	Art. 6 -	Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie
4	Art. 7 -	Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE
4	Art. 8 -	Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito
4	Art. 9 -	Lettura delle simbologie grafiche

**TITOLO 2 – DEFINIZIONI E USI****CAPO 1. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

6	Art. 10 -	Indici e parametri urbanistici
9	Art. 11 -	Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento
10	Art. 12 -	Rapporti minimi e massimi tra Su e Sa

**CAPO 2. USI DEL TERRITORIO**

11	Art. 13 -	Casistica degli usi del territorio
13	Art. 14 -	Specifiche degli usi
20	Art. 15 -	Uso esistente

**CAPO 3. TIPI DI INTERVENTO**

21	Art. 16 -	Intervento
21	Art. 17 -	Tipo di intervento
22	Art. 18 -	Nuova urbanizzazione
22	Art. 19 -	Ristrutturazione urbanistica
22	Art. 20 -	Manutenzione ordinaria (MO)
23	Art. 21 -	Manutenzione straordinaria (MS)
25	Art. 22 -	Restauro scientifico (RS)
25	Art. 23 -	Restauro e Risanamento conservativo (RRC)
26	Art. 24 -	Ripristino Tipologico (RT)
27	Art. 25 -	Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (REv)
28	Art. 26 -	Ristrutturazione edilizia (RE)
29	Art. 27 -	Nuova costruzione (NC)
30	Art. 28 -	Demolizione (D)
30	Art. 29 -	Recupero e risanamento delle aree libere
30	Art. 30 -	Significativi movimenti di terra
30	Art. 31 -	Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)
31	Art. 32 -	Cambio d'uso (CD)

**CAPO 4. REQUISITI DI DISTANZA**

- 31 Art. 33 - Distanza dal confine di proprietà, di ambito e sub-ambito e dai limiti di zona di interesse pubblico.
- 31 Art. 34 - Distanza da un confine di proprietà
- 32 Art. 35 - Distanza dal confine di ambito e sub ambito e dai limiti di zona di interesse pubblico (Ds)
- 32 Art. 36 - Distanza tra pareti antistanti di due edifici (De)
- 33 Art. 37 - Deroghe alle distanze
- 34 Art. 38 - Allineamento prevalente

**PARTE SECONDA - DISCIPLINA DEGLI AMBITI****TITOLO 1 – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

- 35 Art. 39 - Definizione e generalità
- 36 Art. 40 - Classificazione dei tessuti edilizi
- 37 Art. 41 - Disciplina degli usi negli ambiti AS, IS ed ES
- 39 Art. 42 - Disciplina degli interventi negli Ambiti AS, IS ed ES
- 44 Art. 43 - Categorie di intervento ammesse per classi di edifici
- 45 Art. 44 - Disciplina degli interventi di recupero delle Ville Storiche con Parco e dei Complessi specialistici (edifici industriali, mulini, ecc.)
- 46 Art. 45 - Norme Morfologiche e indirizzi per interventi edilizi all'interno del Sistema insediativo Storico (AS, IS ed ES)

**TITOLO 2 – TERRITORIO URBANO****CAPO 1. AMBITI CONSOLIDATI (AC)**

- 52 Art. 46 - Definizione e generalità
- 52 Art. 47 - Disciplina degli Usi
- 53 Art. 48 - Disciplina degli interventi

**CAPO 2. AMBITI DA RIQUALIFICARE (AR)**

- 56 Art. 49 - Disciplina degli interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC

**CAPO 3. AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI (AN1)**

- 57 Art. 50 - Disciplina degli interventi ammessi in assenza di PUA

**CAPO 4. AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI (AN2)**

- 58 Art. 51 - Disciplina degli interventi ammessi in corso di attuazione di PUA

**CAPO 5. POLI FUNZIONALI**

- 58 Art. 52 - Disciplina degli interventi ammessi in assenza di POC

**CAPO 6. NORME GENERALI**

- 58 Art. 53 - Norme comuni agli ambiti specializzati per attività produttive APS - APC

**CAPO 7. AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE APS**

- 59 Art. 54 - Definizione e generalità  
 61 Art. 55 - Disciplina degli usi nei sub - ambiti APS.i  
 62 Art. 56 - Disciplina degli interventi edilizi nelle parti di territorio APS.i (e)  
 63 Art. 57 - Disciplina degli interventi edilizi nelle parti di territorio APS.i (r)  
 63 Art. 58 - Disciplina degli interventi edilizi nelle parti di territorio APS.i (p)  
 64 Art. 59 - Disciplina degli usi nei sub - ambiti APS.c  
 65 Art. 60 - Disciplina degli interventi edilizi nelle parti di territorio APS.c (p)  
 65 Art. 61 - Disciplina degli usi nei sub - ambiti APS.t  
 66 Art. 62 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APS.t (e)  
 67 Art. 63 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APS.t (s)

**CAPO 8. AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE APC**

- 67 Art. 64 - Definizione e generalità  
 67 Art. 65 - Disciplina degli usi nei sub - ambiti APC.i  
 68 Art. 66 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APC.i (s)  
 69 Art. 67 - Disciplina degli usi nei sub - ambiti APC.c  
 69 Art. 68 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APC.c (s)  
 70 Art. 69 - Disciplina degli usi nei sub - ambiti APC.t  
 71 Art. 70 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APC.t (s)  
 71 Art. 71 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APC.t (r)  
 71 Art. 72 - Norme morfologiche

**TITOLO 3 – TERRITORIO RURALE****CAPO 1. NORME GENERALI**

- 74 Art. 73 - Definizione e generalità  
 74 Art. 74 - Disciplina degli interventi e usi connessi alle attività agricole

**CAPO 2. DISCIPLINA SPECIFICA DEGLI AMBITI**

- 77 Art. 75 - Usi specifici negli ambiti di valore naturale e ambientale – AVA  
 78 Art. 76 - Usi specifici negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP  
 79 Art. 77 - Usi specifici negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – APA  
 80 Art. 78 - Usi specifici negli ambiti agricoli periurbani – AAP  
 81 Art. 79 - Progetti speciali di qualificazione del paesaggio in territorio rurale – Interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC

**CAPO 3. INTERVENTI CONNESSI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA**

- 81 Art. 80 - Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (Uso U32)  
 82 Art. 81 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33)  
 83 Art. 82 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U34)  
 84 Art. 83 - Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli (uso U35)

- 84 Art. 84 - Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U36)  
84 Art. 85 - Interventi connessi all'esercizio e noleggio di macchine agricole (uso U38)

#### **CAPO 4. INTERVENTI CONNESSI E NON ALL'ATTIVITA' AGRICOLA**

- 84 Art. 86 - Interventi di recupero edilizio, di ampliamento e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela  
87 Art. 87 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive  
87 Art. 88 - Opere per la tutela idrogeologica  
87 Art. 89 - Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile  
87 Art. 90 - Allevamenti speciali e custodia di animali  
88 Art. 91 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale

#### **CAPO 5. INDIRIZZI PER INTERVENTI EDILIZI NEL TERRITORIO RURALE**

- 88 Art. 92 - Norme morfologiche

### **PARTE TERZA – DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA**

#### **TITOLO 1 – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE**

##### **CAPO 1. DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI**

- 90 Art. 93 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti  
91 Art. 94 - Aree per attrezzature e spazi collettivi  
94 Art. 95 - Parcheggi: definizioni  
96 Art. 96 - Parcheggi: requisiti tipologici  
96 Art. 97 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr e Pc)  
99 Art. 98 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi  
101 Art. 99 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione  
102 Art. 100 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali

##### **CAPO 2. DOTAZIONI ECOLOGICHE**

- 103 Art. 101 - Dotazioni ecologiche ed ambientali - Permeabilità dei suoli  
104 Art. 102 - Verde pubblico e privato  
105 Art. 103 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica  
107 Art. 104 - Tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano - Zona di tutela assoluta e zona di rispetto: disciplina delle tutele e degli usi compatibili  
109 Art. 105 - Tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano - Zona di protezione  
110 Art. 106 - Riutilizzo di terre e rocce da scavo  
110 Art. 107 - Acque reflue  
110 Art. 108 - Acque superficiali e sotterranee

**CAPO 3. INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

- 111 Art. 109 - Classificazione delle strade  
 112 Art. 110 - Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria – Disciplina e requisiti  
 tipologici delle strade urbane  
 112 Art. 111 - Strade private in territorio rurale  
 117 Art. 112 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine  
 stradale  
 118 Art. 113 - Percorsi pedonali e piste ciclabili  
 119 Art. 114 - Impianti di distribuzione dei carburanti

**CAPO 4. RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI, RISPARMIO ENERGETICO**

- 120 Art. 115 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto  
 121 Art. 116 - Metanodotti  
 122 Art. 117 - Impianti per l'emittenza radiotelevisiva  
 122 Art. 118 - Impianti di telefonia mobile  
 122 Art. 119 - Impianti fotovoltaici  
 123 Art. 120 - Impianti geotermici  
 124 Art. 121 - Impianti idrici  
 124 Art. 122 - Risparmio energetico

**CAPO 5. CIMITERI E FASCE DI RISPETTO**

- 124 Art. 123 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale

**PARTE QUARTA – ATTUAZIONE E PROCEDURE****TITOLO 1 – ELEMENTI GENERALI DI DISCIPLINA DELLE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE**

- 125 Art. 124 - Informazione, gestione, controllo dei procedimenti urbanistico - edilizi  
 126 Art. 125 - Partecipazione al procedimento  
 126 Art. 126 - Conferenza di servizi  
 126 Art. 127 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio  
 129 Art. 128 - Disposizioni tecnico - organizzative  
 129 Art. 129 - Cartografia di riferimento  
 129 Art. 130 - Sanzioni amministrative pecuniarie  
 129 Art. 131 - Autotutela dell'Amministrazione

**TITOLO 2 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI, OPERE PUBBLICHE E PIANI DI SETTORE**

- 130 Art. 132 - Interventi soggetti a PUA  
 130 Art. 133 - Documenti costitutivi dei PUA  
 132 Art. 134 - Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata  
 134 Art. 135 - Procedura di valutazione dei PUA di iniziativa pubblica  
 134 Art. 136 - Approvazione e validità dei PUA  
 135 Art. 137 - Varianti ai PUA  
 135 Art. 138 - Intervento Unitario Convenzionato (IUC)  
 135 Art. 139 - Piani di Riconversione e Ammodernamento della Azienda Agricola (PRA)  
 136 Art. 140 - Opere pubbliche di competenza comunale  
 136 Art. 141 - Progetti e programmi per settori specifici

### TITOLO 3 – ATTIVITA' EDILIZIA

#### CAPO 1. PROCEDURE E ADEMPIMENTI

- 137 Art. 142 - Valutazione preventiva  
138 Art. 143 - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate  
138 Art. 144 - Attività edilizia libera

#### CAPO 2. CONSEGUIMENTO DEI TITOLI ABILITATIVI

- 140 Art. 145 - Titoli abilitativi e opere pubbliche non soggette  
141 Art. 146 - Soggetti aventi titolo

#### CAPO 3. PERMESSO DI COSTRUIRE

- 142 Art. 147 - Interventi soggetti al Permesso di Costruire  
142 Art. 148 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire  
143 Art. 149 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

#### CAPO 4. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

- 150 Art. 150 - Interventi soggetti alla DIA (Denuncia di Inizio Attività)  
151 Art. 151 - Disciplina della denuncia di inizio attività - Efficacia del titolo abilitativo

#### CAPO 5. ESECUZIONE DELLE OPERE - VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA

- 154 Art. 152 - Comunicazione di inizio lavori  
155 Art. 153 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere  
155 Art. 154 - Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche  
156 Art. 155 - Conduzione del cantiere - Tutela della pubblica incolumità - Occupazione temporanea di suolo pubblico  
157 Art. 156 - Variazioni essenziali  
157 Art. 157 - Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo  
158 Art. 158 - Variazioni minori in corso d'opera  
158 Art. 159 - Pubblicità e accesso  
158 Art. 160 - Volturazione  
159 Art. 161 - Riesame del Permesso di Costruire e della DIA  
159 Art. 162 - Riesame del Provvedimento che si discosta dal parere della CQ  
160 Art. 163 - Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato  
160 Art. 164 - Rilascio del permesso di costruire e dia a sanatoria – accertamento di conformità  
160 Art. 165 - Abusi edilizi di minore entità

#### CAPO 6. CONCLUSIONE DELLE OPERE VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ

- 161 Art. 166 - Comunicazione di fine lavori  
161 Art. 167 - Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato  
162 Art. 168 - Domanda di Certificato di conformità edilizia  
163 Art. 169 - Controllo sull'opera eseguita  
164 Art. 170 - Tolleranze costruttive  
164 Art. 171 - Elenco dei tecnici verificatori  
164 Art. 172 - Rilascio del certificato di conformità edilizia  
165 Art. 173 - Attestazione della conformità edilizia ed agibilità sulla base della dichiarazione di conformità

- 165 Art. 174 - Certificato provvisorio di conformità edilizia e agibilità
- 165 Art. 175 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni
- 166 Art. 176 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità
- 166 Art. 177 - Utilizzazione abusiva
- 166 Art. 178 - Opere pubbliche di competenza comunale
- 167 Art. 179 - Progetti e programmi per settori specifici

#### **CAPO 7. DISPOSIZIONI SPECIFICHE**

- 167 Art. 180 - Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) allegata alle domande di Permesso di Costruire e nel caso delle DIA (Come definita dalle leggi in vigore).
- 168 Art. 181 - Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA)
- 168 Art. 182 - Requisiti e documentazione in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna
- 169 Art. 183 - Autorizzazione paesaggistica
- 170 Art. 184 - Dismissione di impianti industriali e riutilizzo delle relative aree

#### **TITOLO 4 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE - MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

- 171 Art. 185 - Dotazioni territoriali - definizioni
- 172 Art. 186 - Contributo di costruzione - Definizione e composizione
- 172 Art. 187 - Oneri di urbanizzazione - Definizione e composizione
- 176 Art. 188 - Costo di Costruzione - Definizione e composizione
- 176 Art. 189 - Disposizioni di Carattere generale afferenti il Contributo di Costruzione Totale (U1 - U2 - Cc - D+S - eventuali monetizzazioni)
- 180 Art. 190 - Oneri di Urbanizzazione - Applicazione
- 182 Art. 191 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione ed eventuale contributo afferente gli oneri di urbanizzazione
- 183 Art. 192 - Contributo relativo alla monetizzazione delle dotazioni territoriali
- 184 Art. 193 - Esonero dal contributo afferente gli oneri di urbanizzazione
- 184 Art. 194 - Costo di costruzione - Applicazione
- 185 Art. 195 - Sanzioni
- 186 Art. 196 - Modelli di riferimento e fac-simili
- 186 Art. 197 - Norma transitoria



## **PARTE PRIMA - PRINCIPI E NORME GENERALI**

---

### **TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1 - Oggetto del Regolamento Urbanistico - Edilizio (RUE)**

1. Il RUE è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.e i. e della L.R. 31/2002 e s.m.e i. ed ha per oggetto la disciplina generale delle modalità attuative di tutti gli interventi di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione del territorio, delle destinazioni d'uso, nonché le norme attinenti alle attività di costruzione, le norme igieniche di carattere edilizio, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano il territorio.

2. In particolare, il RUE disciplina, entro gli ambiti territoriali definiti dal Piano Strutturare Comunale (PSC), ed in conformità alle previsioni dello stesso, gli interventi non soggetti al Piano Operativo Comunale (POC) ed attuabili attraverso intervento diretto, vale a dire:

- interventi di trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- interventi negli ambiti specializzati per attività produttive.

3. Il RUE contiene inoltre:

- i parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
- le regole che ineriscono le trasformazioni degli immobili, ai fini della qualità edilizia, e ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico - culturali del territorio, richiamando a questo proposito anche le norme derivanti da strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata;
- le regole riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
- le competenze, gli adempimenti e le procedure e del processo edilizio; gli elaborati progettuali richiesti per i vari titoli abilitativi edilizi; i requisiti tecnici delle costruzioni, ivi compresi i requisiti igienico-sanitari;
- le modalità di controllo procedurali e finali;
- la composizione, le modalità di nomina e le competenze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 31/2002 e s.m.e i.;
- le modalità per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, e per l'effettuazione dei relativi controlli;
- la disciplina del contributo di costruzione;
- le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

4. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente RUE.

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

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

**Art. 3 - Validità ed efficacia**

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal PSC e dai Piani sovraordinati. In caso di non conformità di indicazioni, scritte o grafiche, del RUE alle disposizioni del PSC, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti. In caso di discordanza fra le norme e gli elaborati grafici, sono comunque prevalenti le norme.

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

3. I titoli abilitativi rilasciati o aventi raggiunto efficacia, per opere edilizie anteriormente alla data di adozione del RUE, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge.

4. Il presente RUE non si applica, inoltre, alle variazioni non essenziali a permessi di costruire già rilasciati o denunce di inizio attività già presentate ed efficaci in data antecedente a quella di entrata in vigore.

**Art. 4 - Elaborati costitutivi e suddivisione della materia**

1. Il RUE è costituito:
- a) dal presente fascicolo RUE - Norme, suddiviso in:
    - Parte Prima – Principi e Norme generali  
Titolo 1 - Disposizioni generali;  
Titolo 2 - Usi e definizioni.
    - Parte Seconda – Disciplina degli ambiti  
Titolo 1 - Sistema insediativo storico;  
Titolo 2 - Territorio urbano;  
Titolo 3 - Territorio rurale.
    - Parte Terza – Disciplina dell'attività costruttiva  
Titolo 1 - Dotazioni territoriali e infrastrutture di interesse generale.
    - Parte Quarta – Attuazione e procedure  
Titolo 1 - Elementi generali di disciplina delle procedure urbanistiche ed edilizie;  
Titolo 2 - Piani urbanistici attuativi, Opere pubbliche e Piani di settore;  
Titolo 3 - Attività edilizia.
  - b) dal fascicolo:
    - Allegato 1: Requisiti cogenti.
  - c) dalla tavola 1 (10 fogli, 1a -1l in scala 1:2.000): Ambiti e trasformazioni territoriali;
  - d) dalla tavola 2 : Disciplina degli insediamenti storici;
  - e) dalla tavola 3 : Edifici non storici nel territorio rurale.

**Art. 5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali**

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune; in particolare trovano applicazione in forma integrativa alle presenti disposizioni il Piano del Colore, il Regolamento del Verde e il Piano delle insegne, il Regolamento di Igiene.

2. Il rilascio di permesso di costruire in deroga alle prescrizioni del RUE, del POC o di strumenti attuativi è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, ed in particolare è limitato ad edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, come previsto dall'art.15 della L.R. 31/2002.

3. Le aree destinate alle attività estrattive sono disciplinate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.

4. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA), ossia: P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Programmi integrati di intervento, Programmi di recupero urbano, Programmi di riqualificazione urbana, definitivamente approvati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.

5. Nel caso in cui alcuni contenuti dei suddetti piani urbanistici attuativi, definitivamente approvati e convenzionati, siano difformi rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati (PSC, RUE, POC), queste ultime previsioni sono da intendersi operanti entro il perimetro dei piani attuativi a far tempo dalla scadenza del termine fissato per la completa attuazione dei contenuti delle convenzioni di tali medesimi strumenti attuativi o di loro varianti.

6. Per quanto riguarda le abitazioni e gli altri immobili realizzati sulla base del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare rimangono comunque in vigore per i tempi e la durata prevista i vincoli, gli obblighi e le condizioni a suo tempo fissate a carico degli Enti e dei soggetti assegnatari.

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

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere oggetto di permesso di costruire o denuncia di inizio attività qualora si verificano tutte le seguenti condizioni:

- che l'intervento sia previsto nel POC in vigore, oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PSC e del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
- che l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, agli indici urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli previsti dal PSC, dal RUE e, ove previsto, dal POC;
- che l'area di intervento sia servita dalle reti e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale adeguati ai sensi di quanto richiesto in sede di PSC ed eventualmente di POC. Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo corredato da adeguate garanzie, l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

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

3. E' condizione preliminare indispensabile all'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi la bonifica ed il ripristino ambientale dei siti inquinati (come definiti dall'art. 2 del D.M. 471/99 attuativo del D.Lgs. 22/97), secondo le procedure e le modalità previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

#### **Art. 7 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE**

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

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

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

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

#### **Art. 9 - Lettura delle simbologie grafiche**

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

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

3. Il perimetro dei comparti di attuazione, di cui al precedente art. 8, si deve sempre intendere coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto.

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

## TITOLO 2 – DEFINIZIONI E USI

### CAPO 1. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

#### Art. 10 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi

1. Le definizioni dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi dal n.1 al n. 64 riguardanti superfici, indici, sagome e volumi, piani, altezze e distanze ed altre definizioni, sono quelle di cui alla Delibera di Consiglio regionale n. 279 del 04/02/2010 pubblicata sul B.U.R. n. 39 del 04/03/2010; ogni variazione a detta Delibera relativa alle sottoelencate definizioni dovrà essere recepita con apposito atto di Consiglio Comunale.

##### A. Parametri urbanistici

1. Superficie territoriale (ST);
2. Superficie fondiaria (SF);
3. Densità territoriale;
4. Densità fondiaria;
5. Ambito;
6. Comparto;
7. Lotto;
8. Unità fondiaria;
9. Superficie minima di intervento;
10. Potenzialità edificatoria;
11. Carico urbanistico.

##### B. Parametri edilizi

12. Area di sedime;
13. Superficie coperta (Sq);
14. Superficie permeabile (Sp);
15. Rapporto / indice di permeabilità (Ip);
16. Rapporto di copertura (Q);
17. Superficie lorda / superficie utile lorda (Sul);
18. Superficie utile (Su);
19. Superficie accessoria (Sa);
20. Superfici escluse dal computo della Su e Sa;
21. Superficie complessiva (Sc);
22. Superficie catastale (Sca);
23. Parti comuni / condominiali;
24. Superficie di vendita (Sv);
25. Area dell'insediamento (Ai).

##### C. Sagome e volumi

26. Sagoma planivolumetrica (Sagoma p.);
27. Sagoma;
28. Volume totale o lordo (Vt);
29. Volume utile (Vu).

##### D. Piani

30. Piano di un edificio;
31. Piano fuori terra;

32. Piano seminterrato;
33. Piano interrato;
34. Sottotetto;
35. Soppalco.

#### E. Altezze

36. Altezza dei fronti (Hf);
37. Altezza dell'edificio (H);
38. Altezza utile (Hu);
39. Altezza virtuale (o altezza utile media) (Hv);
40. Altezza lorda dei piani.

Riguardo alle altezze massime sono ammesse le deroghe previste dal D.Lgs. 115/2008 art. 11 commi 1 e 2 per incremento del risparmio energetico.

#### F. Distanze

41. Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico;
42. Distanza dai confini di proprietà;
43. Distanza dal confine stradale;
44. Distanza tra edifici / Distacco (Dc);
45. Indice di visuale libera.

#### G. Altre definizioni

46. Volume tecnico;
47. Vuoto tecnico;
48. Unità immobiliare;
49. Alloggio;
50. Unità edilizia (Ue);
51. Edificio o fabbricato;
52. Edificio unifamiliare/monofamiliare;
53. Pertinenza (spazi di pertinenza);
54. Balcone;
55. Ballatoio;
56. Loggia/loggiato;
57. Lastrico solare;
58. Pensilina;
59. Pergolato;
60. Portico / porticato;
61. Terrazza;
62. Tettoia;
63. Veranda;
64. Tetto verde.

#### H. Ulteriori definizioni

65. Ut = Indice di utilizzazione territoriale (indica la densità territoriale) esprime in metri quadrati (Mq) la Superficie complessiva massima edificabile o edificata per metro quadro di superficie territoriale;

66. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (Indica la densità fondiaria) esprime in metri quadrati (Mq) la Superficie complessiva massima edificabile o edificata per metro quadro di superficie fondiaria.

Ai fini della determinazione di Ut e Uf:

- la superficie dei piani interrati, il cui estradosso o partizione superiore sporga dalla quota del suolo fino a 40 cm, non viene conteggiata;
- la superficie dei sottotetti con altezza utile da m 1,80 fino a m 2,50 viene considerata superficie accessoria (Sa), oltre 2,50 viene considerata superficie utile;

67. Costruzione = E' un qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto al suolo o incorporato nel suolo, avente le caratteristiche di stabilità e permanenza. A prescindere dai materiali e dalle tecniche costruttive impiegate, la costruzione è il prodotto di una trasformazione del territorio con permanente modifica dei luoghi;

68. Impianto = E' una costruzione stabile e permanente, non assimilabile agli edifici, in quanto non delimitante spazi, e non idonea al contenimento di persone o cose.

Sono impianti: silos e serbatoi, antenne, tralicci, nastri trasportatori, impianti di trasformazione di energia, di potabilizzazione e depurazione, inceneritori, torri piezometriche, ecc.;

69. Infrastruttura = Costruzione diversa dagli edifici atta a svolgere un servizio, generalmente di carattere pubblico, a struttura lineare o puntuale, che soddisfa un'esigenza territoriale a varia scala.

Sono considerate infrastrutture : strade, ferrovie, percorsi pedonali, ciclabili, elettrodotti, gasdotti, oleodotti, linee per trasmissione dati, aeroporti, piattaforme logistiche, stazioni ferroviarie, depositi autobus, ecc.;

70. Manufatti diversi = Sono considerati manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici o impianti o infrastrutture ad esempio:

- opere di sostegno e contenimento;
- recinzioni (escluso quelle solo vegetali);
- pavimentazioni;
- manufatti di servizio urbano (a carattere permanente);
- opere cimiteriali non aventi carattere di edificio;

71. Apertura = Si definiscono aperture tutte le porzioni di un edificio aperte o apribili al passaggio della luce e/o dell'aria come:

- le vedute e le luci (come definite dal codice civile);
- le porte (pedonali o carrabili);
- i lucernai;

72. Quota al suolo = Si definisce quota al suolo di una costruzione la media delle quote del terreno misurate lungo il perimetro di attacco al suolo e ponderate rispetto allo sviluppo lineare del perimetro stesso.

Qualora lungo il perimetro del sedime la quota del terreno sia stata o venga sensibilmente aumentata con un rilevato artificiale localizzato, la misura va effettuata escludendo lo spessore di materiale riportato.

Nel caso di due costruzioni diverse contigue nelle quali un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'una coincide con un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'altra, tale tratto è escluso dal computo e le relative quote non contribuiscono a determinare la misura della quota al suolo della costruzione.

La quota al suolo, come la quota massima e la quota minima sono misurate rispetto ad una quota di riferimento generale o locale;

73. Quota massima e quota minima rispetto al suolo = La quota massima di una costruzione è la quota del suo punto più alto non escludendo alcun elemento della costruzione.



La quota minima è la quota del suo punto più basso, non escludendo alcun elemento fuori terra della costruzione stessa.

#### I. Definizioni procedurali

74. PUA - Piano Urbanistico Attuativo = come definito dalla L.R. 20/2000 e dalla L.R. 6/09;

75. IUC - Intervento urbanistico convenzionato = Progetto di trasformazione territoriale urbanistica o edilizia, da attuarsi su aree individuate dal RUE, con indici predefiniti dallo stesso strumento, soggetto ad una convenzione con il comune per la definizione delle modalità attuative, anche in esecuzione di accordi preventivi;

76. PRA = Piani di Riconversione e Ammodernamento della Azienda agricola. Procedura Urbanistica riservata agli Imprenditori agricoli a titolo principale per interventi di miglioramento delle attività ammesse nel territorio rurale;

77. PdC - Permesso di costruire = Titolo abilitativo edilizio come definito dal D.P.R. 380/2001 e dalla vigente legislazione regionale, per la realizzazione di opere di trasformazione permanente del territorio, soggetto al rilascio da parte del comune;

78. DIA - Dichiarazione di inizio attività = Titolo abilitativo edilizio come definito dal D.P.R. 380/2001 e s. m. e i. e dalla vigente legislazione regionale, per la realizzazione di opere di trasformazione permanente del territorio, non soggetto a rilascio da parte del comune;

79. AL - Attività libera = Procedura di acquisizione di titolarità ad eseguire opere di trasformazione del territorio, come definita dalla legge 73/2010;

80. SCIA - Segnalazione certificata di inizio attività come definito dalla L. 106/11;

81. VAS - Valutazione Ambientale Strategica = come definito dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.e.i.;

82. Ers - Edilizia residenziale sociale = Per edilizia residenziale sociale si intendono le forme di edilizia (pubblica e privata) necessarie a garantire un buon livello di integrazione sociale e una accessibilità economica all'alloggio che si posizioni su valori significativamente più bassi di quelli di mercato.

83. Inizio lavori = Si configura con la realizzazione di una nuova opera, oppure, per titoli edilizi di intervento sull'esistente, con l'inizio di demolizioni. Non costituiscono inizio lavori:

1. Le preparazione del cantiere;
2. Lo scorticamento del terreno;
3. La posa di baracche ed opere provvisoriali;
4. Gli scavi;
5. Le recinzioni di sicurezza;

ed attività a queste assimilabili.

#### **Art. 11 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento**

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo implica che in ogni richiesta successiva di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di

proprietà, si deve tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche precedentemente ai vigenti strumenti urbanistici.

2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi, ai sensi del RUE, nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità dalla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.

3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra ambiti e sub-ambiti diversi stabilita dal RUE stesso. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuno degli ambiti o sub-ambiti dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima area.

4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia, nonché quello di cui sia comprovabile la realizzazione in data antecedente al 01/09/1967.

5. La definizione di Su riguardante usi produttivi (Funzione 3) va applicata nel seguente modo:

- a) La Su di nuova realizzazione, come definita dalle presenti norme (al netto);
- b) La Su esistente alla data di approvazione delle presenti Norme, va calcolata, ai fini della determinazione della possibilità edificatoria, secondo quanto definito dal RUE previgente (al lordo).

## **Art. 12 - Rapporti minimi e massimi tra Su e Sa**

1. Negli interventi di nuova edificazione per gli usi U1 ed U2, la superficie accessoria (Sa) relativa a ciascuna unità immobiliare (comprensiva degli spazi ad uso privato e della quota parte di quelli di uso comune) non può essere inferiore al 30% della superficie utile (Su), comprendendo anche la quota di superfici accessorie che non vengono conteggiate a fini urbanistici.

2. Nelle unità edilizie prevalentemente residenziali costituite da dieci o più unità abitative, la Sa degli spazi di servizio e di collegamento comuni alle unità immobiliari deve essere pari ad almeno il 15% della somma delle Su delle unità edilizie. La condizione non si applica alle residenze a schiera ed agli edifici preesistenti già costituiti da sei o più unità immobiliari.

3. Nell'edilizia residenziale di nuova edificazione, la somma della Sa nei piani seminterrati e fuori terra deve avere un valore compreso tra il 10% e il 50% della Su dell'Unità Edilizia.

4. Nell'edilizia residenziale le unità immobiliari ricavate da interventi di nuova edificazione non possono avere dimensioni inferiori a  $Su = 45$  mq. mentre le unità immobiliari risultanti da interventi di recupero dell'esistente non possono avere dimensioni inferiori a  $Su = 40$  mq.

5. Qualora in un edificio con più unità immobiliari siano presenti (o previsti) usi urbanistici diversi, si definisce superficie complessiva (Sc) specifica di un determinato uso quella costituita dagli spazi delle unità immobiliari aventi (o destinate a) quel determinato uso e dai relativi spazi di pertinenza esclusiva; in tal caso la Sa costituita

dagli spazi comuni a più unità immobiliari è attribuita proporzionalmente agli usi presenti nell'edificio.

## CAPO 2. USI DEL TERRITORIO

### **Art. 13 - Casistica degli usi del territorio**

#### 1. Definizione di destinazione d'uso

Complesso omogeneo di attività ammesse nell'area oggetto di intervento.

Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella stabilita dal titolo abilitativo efficace ai sensi di legge ed, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

2. Le destinazioni d'uso previste o consentite nei diversi ambiti del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati e suddivisi nel rispetto dei criteri dell'art.26 L.R. 31/02 e dei gruppi di funzioni di cui alle Del.C.R. n. 849 del 4.3.98.

Negli articoli delle norme del RUE relativi agli ambiti territoriali possono essere individuati, oltre agli usi ammessi senza limitazioni, usi consentiti entro un limite quantitativo definito (ad es. 30% della SC totale dell'unità edilizia): essi sono definiti "usi associati" o "funzioni associate".

3. L'elenco degli usi non deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.

4. L'elenco degli usi serve come riferimento:

- per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito individuato dagli strumenti urbanistici;
- per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (dotazioni di parcheggi privati, dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico);
- per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

5. Gli usi considerati e i relativi raggruppamenti sono i seguenti:

#### 1. FUNZIONE RESIDENZIALE

- U1 - Residenza;
- U2 - Residenza collettiva;

#### 2. FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

2.a Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali

- U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;
- U4 - Studi professionali e uffici in genere;

2.b Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi

- U5 - Esercizi commerciali di vicinato: i locali destinati a commercio al dettaglio

devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico. L'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad essa collegata direttamente;

- U6 - Medie strutture di vendita al dettaglio;
- U7 - Grandi strutture di vendita al dettaglio;
- U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati;
- U9 - Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi;
- U10 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione;
- U11 - Pubblici esercizi;

#### 2.c Attività economiche integrabili nel contesto urbano

- U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese;
- U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;

#### 2.d Attività di servizio

- U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali;
- U15 - Fiere temporanee e spettacoli viaggianti;
- U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano;
- U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano;
- U18 - Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U17;
- U19 - Attività sanitarie e assistenziali;
- U20 - Attività di parcheggio;
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
- U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso;
- U23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici;
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
- U25 - Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale.

### 3. FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

- U26 - Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie);
- U27 - Attività manifatturiere industriali o artigianali;
- U28 - Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero;
- U29 - Attività estrattive;
- U30 - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami;
- U31 - Attività per la logistica delle merci;

### 4. FUNZIONI AGRICOLE

- U32 - Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale;
- U33 - Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature;
- U34 - Attività zootecniche aziendali;
- U35 - Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli;
- U36 - Coltivazioni in serre fisse;
- U37 - Attività agrituristiche;
- U38 - Esercizio e noleggio di macchine agricole;
- U39 - Allevamenti speciali e attività di custodia di animali.

## 5. FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- U40 - Attività ricettive alberghiere;
- U41 - Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù;
- U42 - Campeggi e villaggi turistici (solo campeggi).

## 6. FUNZIONI SPECIALI (O ATTREZZATURE DEL TERRITORIO)

### Infrastrutturazione tecnologica

- U43 - Reti tecnologiche e relativi impianti;
- U44 - Impianti per l'ambiente;
- U45 - Impianti di trasmissione (via etere).

### Infrastrutturazione per la mobilità

- U46 - Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria;
- U47 - Mobilità veicolare;
- U48 - Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale;
- U49 - Parcheggi pubblici in sede propria.

### Attrezzature e infrastrutture di servizio

- U50 - Attrezzature cimiteriali;
- U51 - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;
- U52 - Attrezzature per la Difesa nazionale;
- U53 - Opere per la tutela idrogeologica.

## Art. 14 - Specifiche degli usi

### 1. FUNZIONE RESIDENZIALE

#### U1. Residenza

Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere.

#### U2. Residenza collettiva

Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

### 2. FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

#### 2.a Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali

U3. Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico. Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.

U4. Studi professionali, uffici in genere ed ambulatori fino a 300 mq.

#### 2.b Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi.

U5. Esercizi commerciali di vicinato.

Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq ciascuno.

U6. Medie strutture di vendita al dettaglio di cui:

U6.1. Medio - piccole strutture di vendita

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 250 mq e 1.500 mq. Si distinguono in:

U6.1.a. Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto;

U6.1.n. Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

U6.2. Medio-grandi strutture di vendita al dettaglio

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 1.500 mq e 2.500 mq. Si distinguono in:

U6.2.a. Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;

U6.2.n. Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare.

U7. Grandi strutture di vendita al dettaglio.

Attività di commercio al dettaglio, svolte in esercizi singoli con una SV superiore a 2.500 mq. Si distinguono in:

U7.a. Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto;

U7.n. Grandi strutture di vendita del settore non alimentare;

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

Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del D.L. 31/3/98 n. 114 e della L.R. 14/99 e successive modificazioni.

**Nota:**

Ai sensi dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa", approvati dal Consiglio Regionale dell'Emilia-Romagna il 23/9/1999 e s.m.e.i., si definisce Centro Commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. I Centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

Deve essere considerata unitariamente, ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e requisiti urbanistici, l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purché situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali ed, in ogni caso, quando gli esercizi siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate.

Nell'ambito dei Centri commerciali si definiscono:

- Centri commerciali di vicinato quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio - piccola struttura;
- Centri commerciali d'attrazione gli altri, suddivisi in:
  - a) attrazione di livello superiore se comprensivi di grandi strutture di vendita di livello superiore, *omissis*, e comunque di medie o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq, o di grandi strutture non alimentari di livello superiore, *omissis*, e comunque di medie o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq;
  - b) attrazione di livello inferiore se comprensivi di medie strutture e/o grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq di SV per le strutture alimentari e di 10.000 mq per le strutture non alimentari, e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

Per superficie di vendita di un Centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i Centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni.

Pertanto, ai fini dei tipi d'uso urbanistici, i Centri commerciali sono ricompresi nell'ambito dei sopra definiti sottotipi d'uso U6.1, U6.2, U7 in relazione all'entità della loro SV complessiva.

Gli esercizi, o i centri commerciali, che vendono prodotti alimentari e non alimentari si considerano ricadenti nei sottotipi d'uso relativi agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% della SV complessiva.

I "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" sono formati da un' aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie esistenti destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

Nell'ambito di tali complessi è consentita, nei Comuni con meno di 10.000 abitanti, la presenza anche di una media struttura di vendita fino a 1.500 mq.

La realizzazione di tali complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato è ammessa solo nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, anche nell'ambito di piani di recupero e di programmi di riqualificazione.

Per tali "complessi" o "gallerie" non trova applicazione la disciplina dei centri commerciali se realizzati all'interno dei centri storici come individuati dal PSC. Per gli stessi non si considera quindi la superficie di vendita complessiva: sia le procedure autorizzative, sia le prescrizioni e i requisiti urbanistici di cui ai punti successivi si applicano con riferimento ai singoli esercizi.

Nel caso di "complessi" e di "gallerie", aventi le caratteristiche sopra descritte, realizzati in unità edilizie esistenti, al di fuori dei centri storici, purché non si superi la superficie di vendita complessiva di 2.500 mq nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti e di 3.500 mq nei rimanenti comuni, viene considerata la superficie di vendita complessiva ai soli fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standards urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci di cui ai punti, *omissis*.

Al fine dell'applicazione degli standards nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo la SV riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

> Vedi D.C.R. 23/09/1999, n. 1253

U9. Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi.

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta; può comprendere magazzini di deposito temporaneo di merci.

Alla vendita all'ingrosso è consentito associare nella medesima struttura anche la vendita al dettaglio limitatamente a quelle merceologie consentite dalla L.R. 6/2007.

#### U10. Distribuzione carburanti per uso autotrazione

Comprende gli impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 11/2/1998, n.32 e relativa legislazione regionale, servizi di lavaggio, grassaggio ed assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato.

#### U11. Pubblici esercizi

Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande nonché sale giochi e sale scommesse.

Tali attività possono insediarsi a condizione che le emissioni acustiche siano entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).

### 2.c Attività economiche integrabili nel contesto urbano.

U12. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, a cicli e motocicli.

#### U13. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane.

I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/2/1982 e s.m. e i.;
- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree III (miste);
- produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
- emissione di reflui in fognatura entro gli standards definiti dall'ente gestore della rete fognante;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

### 2.d Attività di servizio

U14. Attività espositive, fieristiche e congressuali

#### U15. Fiere temporanee e spettacoli viaggianti

Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.

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

Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre.

Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:



- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).

U17. Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano; i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997-Tabella B, per le aree in classe IV (aree ad intensa attività umana).

U18. Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U17.

U19. Attività sanitarie e assistenziali.

Comprende ospedali e case di cura; ambulatori aventi una SC superiore a 300 mq; stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse.

U20. Attività di parcheggio.

Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili.

U21. Attività di interesse comune di tipo civile.

Comprende i servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, le sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, categoriali, politiche), e simili.

U22. Attività di interesse comune di tipo religioso.

Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.

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

Comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

U24. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo.

Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

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

Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post- universitaria, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

### 3. FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

U26. Artigianato dei servizi agli automezzi.

Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.

U.26.a. Automezzi leggeri (fino a 35 q.li);

- U.26.b. Automezzi pesanti (oltre 35 q.li);
- U.26.c. Servizi di autolavaggio automezzi leggeri;
- U.26.d. Servizi di autolavaggio automezzi pesanti.

U27. Attività manifatturiere industriali o artigianali.

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela.

Comprende le attività di trasporto e di corriere, le attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche; l'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e manutenzione.

U28. Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero.

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo; comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.

U29. Attività estrattive.

Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

U30. Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse.

U31. Attività per la logistica delle merci.

U.31.a. Direzionalità logistica;

U.31.b. Attività di autotrasporto.

Comprende le funzioni di organizzazione dell'autotrasporto: piazzali di parcheggio, servizi all'autotrasporto, sedi organizzative e magazzini adibiti a funzioni connesse all'autotrasporto per conto terzi; comprende anche le strutture organizzate come gli autotrasporti.

U.31.c. Magazzinaggio e deposito meccanizzato

U.31.d. Magazzinaggio e deposito coperto

U.31.e. Magazzinaggio e deposito a cielo aperto

Il magazzinaggio comprende le attività di stoccaggio, deposito, collettamento, logistica - in piazzali a cielo aperto, al di sotto di tettoie o entro capannoni o strutture tecnologiche specifiche di materie prime, semilavorati o prodotti industriali, e il complesso di attività logistiche (carico e scarico di mezzi) e amministrative connesse (spedizione, contabilità, servizi).

Può essere associato e/o integrato funzionalmente ad attività produttive insediate nello stesso lotto o in lotti contigui, oppure avere relazioni funzionali con una o più strutture produttive non contermini.

#### 4. FUNZIONI AGRICOLE

U32. Residenza dell' imprenditore agricolo a titolo principale o dell'operatore agricolo che svolge la sua attività in azienda.

U33. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, quali: depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; cantine e attività di vinificazione; attività di piscicoltura e azienda faunistico - venatorie e relative costruzioni di servizio.

U34. Attività zootecniche aziendali ossia connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (sala mungitura, lagoni di accumulo dei liquami e simili).

U35. Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola, in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale.

U36. Coltivazioni in serre fisse comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro - vivaistiche).

U37. Attività agrituristiche.  
Alloggi e strutture per l'agriturismo (L.R. 26/94 e s.m. e i.).

U38. Esercizio e noleggio di macchine agricole per conto terzi, con personale; può comprendere, in forma accessoria, l'attività di riparazione di macchine agricole.

U39. Allevamenti speciali e attività di custodia di animali.  
Attività di allevamento e/o custodia di animali non per uso alimentare, non configurabile come attività agricola.

#### 5. FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

U40. Attività ricettive alberghiere (alberghi, residenze turistico - alberghiere) come definite dalla legislazione vigente in materia. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.

U41. Attività ricettive extra - alberghiere (Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, affittacamere, ecc). Possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.

U42. Attività ricettive all'aria aperta (campeggi e villaggi turistici), come definiti dalla legislazione vigente in materia.

#### 6. FUNZIONI SPECIALI (O ATTREZZATURE DEL TERRITORIO)

##### INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE.

Comprende strutture tecnologiche e impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio così specificate.

U43. Reti tecnologiche e relativi impianti.  
Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione, distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.

U44. Impianti per l'ambiente.

Trattamento e smaltimento di rifiuti solidi: discariche, inceneritori, piattaforme di stoccaggio; impianti di depurazione.

U45. Impianti di trasmissione e per la sicurezza della navigazione aerea (via etere).  
Fari, antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente), ecc.

#### INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

U46. Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria.  
Ferrovie, metropolitane, tramvie, funicolari.

U47. Mobilità veicolare.  
Strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili.

U48. Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale.  
Stazioni e fermate di ferrovie, tramvie e metropolitane, autostazioni, aeroporti, interporti.

U49. Parcheggi pubblici in sede propria.  
Comprendono autorimesse, autosili (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosili e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

#### ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE DI SERVIZIO

U50. Attrezzature cimiteriali.  
Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.

U51. Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.  
Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori.

U52. Attrezzature per la Difesa Nazionale.  
Edifici, strutture tecnologiche ed aree per la Difesa; comprendono le strutture logistiche, le fortificazioni, le strutture per le forze armate.

U53. Attrezzature per la tutela idrogeologica.  
Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica.

### **Art. 15 - Uso esistente**

1. Si considerano come legittimamente in essere gli usi risultanti da concessioni o autorizzazioni posteriori alla data di entrata in vigore della L.R. n 46/1988 (26/11/1988), oppure, in mancanza, risultanti da licenza, permesso di costruire, autorizzazione anteriore al 26/11/1988, o ancora, in mancanza, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti, si considerano usi in essere quelli corrispondenti alla tipologia originaria dell'immobile.

2. Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui al comma 1, si considera uso in essere l'uso U1, oppure l'uso U33, oppure l'uso U34, in relazione alla tipologia originaria dell'immobile.

### **CAPO 3. TIPI DI INTERVENTO**

#### **Art. 16 - Intervento**

1. Si definisce 'intervento' un evento intenzionale che determina un cambiamento di stato fisico o di stato d'uso in un'immobile, attraverso trasformazioni urbanistiche e/o edilizie, sulla porzione di territorio interessato.

#### **Art. 17 - Tipo di intervento**

1. Gli interventi gestiti dal punto di vista della pianificazione urbanistica e delle procedure di controllo edilizio a scala comunale sono classificati in una serie di tipi di intervento, ciascuno dei quali è definito negli articoli seguenti.

2. Gli interventi non compresi nei tipi di seguito definiti non sono considerati nel campo di competenza della pianificazione urbanistica comunale e del controllo edilizio.

3. I tipi di intervento sono i seguenti:

##### **A - INTERVENTI URBANISTICI CHE COMPORTANO UN CAMBIAMENTO DELLO STATO DI DIRITTO DEI SUOLI:**

- Nuova urbanizzazione;
- Ristrutturazione urbanistica.

##### **B - INTERVENTI EDILIZI RELATIVI AL CAMBIAMENTO DELLO STATO FISICO DEGLI IMMOBILI:**

###### **B.1 Interventi edilizi di recupero:**

- Manutenzione ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria (MS);
- Restauro scientifico (RS);
- Restauro e Risanamento conservativo (RRC);
- Ripristino tipologico (RT);
- Ristrutturazione con vincolo di conservazione (REv);
- Ristrutturazione edilizia (RE).

###### **B.2 Interventi edilizi di costruzione e demolizione:**

- Nuova costruzione (NC);
- Ampliamento (AM);
- Demolizione (D);
- Modificazione morfologica del suolo (MM).

###### **B.3 Altri interventi:**

- Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)

##### **C - TIPI DI INTERVENTO RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO:**

- Cambio d'uso.

##### **INTERVENTI URBANISTICI**

**Art. 18 - Nuova urbanizzazione**

## 1. Definizione.

Costituisce intervento di nuova urbanizzazione una sequenza di opere che vanno ad interessare aree totalmente o prevalentemente inedificate e non dotate, se non parzialmente, di urbanizzazioni, per trasformarle in aree edificabili. L'intervento di nuova urbanizzazione comprende il frazionamento dei terreni in lotti a scopo edificatorio.

**Art. 19 - Ristrutturazione urbanistica**

## 1. Definizione.

La ristrutturazione urbanistica è costituita da trasformazioni coordinate che interessano aree prevalentemente edificate e sono rivolte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## INTERVENTI EDILIZI DI RECUPERO

**Art. 20 - Manutenzione ordinaria (MO)**

## 1. Definizione.

Si definiscono interventi di MO, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Per "finiture" si intendono quelle parti di un elemento strutturale o tecnologico sostituibili e rinnovabili senza sostituire l'intero elemento. Nella "integrazione di impianti tecnologici esistenti" si intende compreso l'ammodernamento di impianti esistenti, e l'aggiunta di componenti tecnologiche in impianti esistenti, mentre non è compresa la realizzazione di nuovi impianti precedentemente non presenti, o la destinazione ex-novo di vani ad ospitare servizi igienici o impianti tecnologici.

## 2. Sono riconducibili ad un intervento di MO:

## a) Opere interne:

- posa in opera, rinnovo e sostituzione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti, impianti (idraulici, elettrici, igienici, di riscaldamento, di ventilazione, del gas), apparecchi sanitari, canne fumarie e relative opere connesse;
- rimozione di barriere architettoniche su edifici non soggetti a tutela e non aventi valore storico – architettonico, con opere (interne o sugli spazi di interfaccia) che non coinvolgono elementi strutturali e non comportino modifiche di sagoma.

## b) Opere sulle interfacce tra spazio interno ed esterno degli edifici:

- rifacimenti di manti di copertura (anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti) e realizzazione di impermeabilizzazioni in genere;
- rifacimento totale e parziale di intonaci e tinteggiature;
- installazione e rifacimento di serramenti e infissi esterni senza modifica del paramento murario;
- rifacimento di vetrine di negozi purché senza modifica del paramento murario e di forma e materiali;
- rifacimento di canne fumarie, di aspirazione e camini senza alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti e relative opere connesse;
- rifacimento e/o realizzazione di pluviali, grondaie, frontalini dei balconi;
- Installazione di inferriate alle forature esistenti;

- realizzazione di griglie a parete per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti;
  - installazione di antenne di piccole dimensioni ( $h < 1,80$  m) e parabole (diametro  $< 1,00$  m);
  - installazione di condizionatori a parete ed appositi supporti;
  - installazione di pannelli solari e fotovoltaici in aderenza o integrati nelle coperture, senza modifiche di sagoma, e installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1.50 m e diametro non superiore a 1,00 m;
  - installazione di tende e tendoni a parete, con supporti metallici di ancoraggio ed elementi di protezione del meccanismo;
  - installazione di protezioni anticaduta sulle coperture a fini manutentivi.
- c) Opere sullo spazio aperto esterno:
- rifacimento di recinzioni, cancellate, pavimentazioni e sistemazioni esterne senza modifiche di sedime e di materiali;
  - realizzazione di sondaggi per verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche;
  - realizzazione di griglie di ventilazione (orizzontali e verticali) e di botole di accesso ai locali interrati;
  - rifacimento parziale di caditoie, pozzetti, reti fognarie e allacciamenti alle fognature e altri impianti a rete;
  - installazione di barbecue al suolo di altezza inferiore a 2,40 m al netto della canna fumaria;
  - movimenti di terra, se finalizzati alla realizzazione di impianti a rete.

Tutti gli interventi di cui ai suddetti punti a, b e c devono essere assoggettati, se previsto, alla normativa sismica vigente.

### 3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.

L'intervento di MO non modifica alcuna delle misure e delle caratteristiche dell'edificio. Relativamente agli insediamenti industriali complessi risultano compresi negli interventi di MO le opere indicate dalla Circ. Min. n.1918/1977.

### 4. Estensione dell'intervento.

L'intervento di MO può riguardare intere costruzioni o singole parti o unità immobiliari; tuttavia quando comprende la tinteggiatura di facciate di un edificio, essa deve essere estesa all'intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico essa deve essere estesa a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

## **Art. 21 - Manutenzione straordinaria (MS)**

### 1. Definizione.

Costituiscono intervento di MS le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e/o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

### 2. Sono riconducibili ad un intervento di MS:

#### a) Opere interne:

- interventi di qualsiasi tipo sulle murature diversi da quelli di manutenzione ordinaria;
- realizzazione, modifica o eliminazione di partizioni verticali interne alle singole U.I. o interne alle parti comuni;
- modifica, per aumento o per diminuzione, della dimensione delle unità immobiliari, mediante accorpamento di unità immobiliari diverse con identico uso o mediante

- accorpamento all'unità immobiliare di vani contigui appartenenti ad altra unità immobiliare con identico uso;
- demolizione e ricostruzione delle strutture portanti perimetrali dell'edificio fino al 25% del loro sviluppo superficiale;
  - adeguamento dello spessore dei solai, delle coperture e delle murature perimetrali, senza modifica della sagoma planivolumetrica dell'edificio;
  - consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, di strutture portanti, chiusure, partizioni esterne, partizioni interne orizzontali o inclinate;
  - apertura di porte tra unità immobiliari diverse, anche con usi differenti, che mantengano propria autonomia funzionale;
  - sottomurazioni ed interventi nel sottosuolo, comprese le iniezioni di resine o malte di consolidamento;
  - rimozione di barriere architettoniche su edifici soggetti a tutela o di interesse storico – architettonico (classe 1 e 2.1);
  - rimozione di barriere architettoniche, sui restanti edifici, con opere (interne o sugli spazi di interfaccia) che coinvolgano elementi strutturali, senza modifiche di sagoma;
  - riposizionamento e nuovo inserimento di elementi distributivi verticali all'interno della medesima U.I..
- b) Opere sulle interfacce tra spazio interno ed esterno degli edifici:
- opere relative a muri esterni e coperture di qualsiasi tipo diverse da quelle di manutenzione ordinaria;
  - ispessimenti di muri esterni e coperture ai sensi e nei limiti delle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali in materia di riqualificazione energetica degli edifici;
  - apertura di porte e finestre (o loro modifica), realizzazione di lucernai, compresi quelli a cupola con muretti di appoggio di altezza max di 10 cm;
  - realizzazione di canne fumarie esterne e di condotte di esalazione ed aerazione esterne comprensive dei relativi terminali;
  - installazione di impianti tecnologici e realizzazione di volumi tecnici di altezza fino ad 1,80 m;
  - installazione di pannelli fonoassorbenti e realizzazione di opere di mitigazione estetica (schermatura);
  - installazione di pensiline (con oggetto fino ad 1,50 m), pergolati e gazebo privi di chiusure laterali e coperture fisse;
  - installazione di vetrine e loro sostituzione con modifica di forma e materiali;
  - ripristino parziale di murature esterne.
- c) Opere sullo spazio aperto esterno:
- rifacimento di muri di cinta, recinzioni e cancellate;
  - opere di sostegno e di contenimento;
  - costruzioni di volumi tecnici al suolo con altezza fino ad 1,80 m;
  - realizzazione e rifacimento di opere di allacciamento alla rete fognaria;
  - pavimentazioni e sistemazioni dell'area di pertinenza.

Per quanto riguarda gli edifici a carattere produttivo inseriti negli ambiti APS ed APC, costituiscono intervento MS anche le opere edilizie che riguardano le modifiche e le integrazioni delle apparecchiature ed allestimenti dell'organizzazione produttiva. Tali interventi possono consistere sia in opere interne, sia in opere esterne.

Tutti gli interventi di cui ai suddetti punti d, e ed f devono essere assoggettati, se previsto, alla normativa sismica vigente.

Per gli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo, gli interventi di cui ai suddetti punti d, e ed f sono consentiti solo se non in contrasto con tali definizioni.



### 3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.

L'intervento di MS non dà luogo a:

- modifica del numero di unità immobiliari di cui è composta l'Ue;
- modifica dei parametri relativi a Sagoma p., Vt, Sq, H, se non nella misura minima che può derivare dall'inserimento di volumi tecnici e dall'eventuale ispessimento di elementi tecnologici (strutture portanti, chiusure esterne) per finalità strutturali o di isolamento;
- modifica della Su e della Sa dell'intera Ue.

### 4. Estensione dell'intervento.

L'intervento di MS può riguardare intere unità edilizie o singole parti; tuttavia quando comprende modifiche di materiali e colori di facciate di edifici, e/o relativi infissi esterni, esso deve essere esteso all'intera facciata; se la facciata interessata è visibile da spazi pubblici esso deve essere esteso a tutte le facciate dello stesso edificio visibili da spazi pubblici.

## **Art. 22 - Restauro scientifico (RS)**

### 1. Definizione.

Costituiscono intervento di RS gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di RS 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.

### 2. Il tipo di intervento prevede:

- a) Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o il 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;
- b) Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali.

## **Art. 23 - Restauro e Risanamento conservativo (RRC)**

### 1. Definizione.

Costituiscono intervento di RRC gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il

consolidamento, il ripristino ed 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.

Sono caratteristiche strutturali da conservare la posizione e la forma di tutte le strutture portanti e dei solai, ivi compreso il solaio di copertura; sono caratteristiche tipologiche da conservare: la sagoma, la forma e la posizione dei principali spazi di circolazione e collegamento orizzontale e verticale.

2. Sono riconducibili ad un intervento di RRC:

- accorpamento o suddivisione delle unità immobiliari o variazione della loro forma e dimensione nell'ambito dell'edificio;
- consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- modifica delle aperture nelle pareti perimetrali e nella copertura;
- realizzazione ex-novo di autorimesse interrato di pertinenza del fabbricato;
- ripristino della sistemazione esterna originale con particolare riguardo a giardini, percorsi, filari, alberature di pregio, elementi di arredo esterno, ecc..

3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.

L'intervento di RRC non dà luogo a:

- modifica di Sagoma p., Vt, Sq, H, NP, se non per quanto già previsto al precedente articolo 21 relativo all'intervento di MS.

L'intervento di RRC può dare luogo a:

- modifica dei parametri Su e Sa esclusivamente in relazione alle seguenti opere:
  - a) creazione, modifica, eliminazione di partizioni verticali interne non portanti;
  - b) creazione di nuovi spazi tecnici praticabili e modifica di quelli esistenti;
  - c) creazione di nuove pertinenze (Sa) interrato;
  - d) creazione, modifica, eliminazione di soppalchi;
  - e) trasformazione di vani chiusi da Sa in Su o viceversa;
  - f) realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche. Nei casi a), b) e c) gli eventuali incrementi di Su o di Sa sono intrinseci all'intervento (quindi ammissibili in ogni caso in cui sia ammissibile l'intervento RRC); nei casi d) ed e) l'eventuale incremento di Su può essere subordinato al rispetto di indici o quantità massime, ai sensi di quanto previsto al Titolo 2 - Territorio urbano.

4. Estensione dell'intervento.

L'intervento di RRC può riguardare l'intera unità edilizia o essere limitato a sue porzioni; tuttavia quando esso prevede modifiche nelle chiusure perimetrali dell'edificio (aperture e relativi infissi) esso deve essere esteso almeno a una intera facciata; se la facciata è visibile da spazi di uso pubblico esso deve essere esteso a tutte le facciate visibili da spazi di uso pubblico.

## **Art. 24 - Ripristino Tipologico (RT)**

1. Definizione.

Costituiscono intervento di RT gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.

2. Il tipo di intervento prevede:

- a) Il ripristino dei collegamenti verticali e/o orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- b) il ripristino ed il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti tra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte, quali corti, chiostri;
- c) il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali strutture portanti, coperture, tamponamenti, partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

3. L'intervento RT può essere esteso anche ad unità edilizie totalmente demolite o crollate di cui è possibile reperire adeguata documentazione.

#### **Art. 25 - Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione (REv)**

1. Definizione.

L'intervento di REv dei principali aspetti stilistici e tipologici è un tipo di intervento previsto dal RUE in sede di classificazione delle unità edilizie costituenti il Sistema Insediativo Storico.

2. Il tipo di intervento prevede:

- a) La valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
  - il restauro delle parti esistenti di particolare valore stilistico;
  - il restauro delle fronti, sulle quali sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà stilistica del prospetto;
  - la conservazione dei principali aspetti stilistici e tipologici;
  - la ricostruzione di parti crollate o demolite.
- b) Il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio, con parziale sostituzione e modifica (dimensionale e tecnologica) degli elementi strutturali e/o l'inserimento di nuovi elementi.
- c) La riorganizzazione distributiva interna e dei collegamenti verticali nel rispetto dei principali aspetti stilistici e tipologici.
- d) L'inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari.

3. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.

L'intervento di REv può modificare i seguenti parametri: Su, Sa, NP, NPT. L'intervento di REv deve dare luogo ad una sagoma e ad un volume lordo coincidenti o contenuti entro, rispettivamente, la sagoma e il Volume lordo dell'edificio preesistente; è quindi possibile che la nuova sagoma e il nuovo volume presentino rientranze o riduzioni ma non sporgenze rispetto a quelle precedenti; di conseguenza i parametri Vt, Sq, H, possono essere uguali o inferiori a quelli precedenti.

4. Estensione dell'intervento.

L'intervento di REv deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera Unità edilizia.

**Art. 26 - Ristrutturazione edilizia (RE)****1. Definizione.**

Costituiscono intervento di RE gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi ed 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.

2. Rientra nel tipo di intervento di RE il recupero di sottotetti ad uso abitativo ai sensi della L.R. 11/98.

**3. Sono riconducibili ad un intervento di RE:**

- demolizione e ricostruzione totale dell'edificio;
- demolizione e ricostruzione delle strutture portanti perimetrali dell'edificio quando eccedente il 25% del loro sviluppo superficiale;
- realizzazione di nuova Su, ottenuta anche con il diverso posizionamento dei solai o l'inserimento di nuovi solai o soppalchi;
- riposizionamento o nuovo inserimento di elementi distributivi verticali condominiali o comuni (scale);
- aumento delle superfici accessorie entro sagoma e sedime;
- aumento del numero delle unità immobiliari;
- eventuale conversione di Sa in Su.

**4. Modifiche dei parametri caratteristici dell'edificio.**

L'intervento di RE può modificare i seguenti parametri: Su, Sa, NP, NPT. L'intervento di RE deve dare luogo ad una sagoma e ad un volume lordo coincidenti o contenuti entro, rispettivamente, la sagoma e il Volume lordo dell'edificio preesistente; è quindi possibile che la nuova sagoma e il nuovo volume presentino 'rientranze' o riduzioni ma non 'sporgenze' rispetto a quelle precedenti; di conseguenza i parametri Vt, Sq, H, possono essere uguali o inferiori a quelli precedenti.

5. Si considerano compresi nell'intervento di RE, quali unici casi di deroga al principio di conservazione di sagoma, volume e area di sedime di cui ai commi 1, 2 e 3, i seguenti interventi:

- demolizione di corpi di fabbrica accessori pertinenziali dell'unità edilizia, aventi volume non superiore al 10% del volume del corpo di fabbrica principale e la loro ricostruzione, senza aumento di SC, di forma e posizione diversa, integrata al corpo edilizio principale, quindi con accorpamento di volumi;
- nel caso di edifici produttivi manifatturieri tale valore, esteso come intervento anche ai corpi di fabbrica principali, non può essere superiore al 50% del volume totale esistente;
- sostituzione di una copertura piana, o di una copertura a falde di forma atipica, con una copertura tradizionale a falde, purché la nuova copertura non comporti la realizzazione di vani sottotetto che costituiscano Su o Sa;
- realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma per l'adeguamento di edifici pubblici o aperti al pubblico alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche ed alle norme di sicurezza;

- in interventi di RE non comportanti integrale demolizione e ricostruzione, la realizzazione di collegamenti verticali esterni alla sagoma, purché poste su facciate interne o secondarie, per l'adeguamento di edifici anche privati alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

6. Negli interventi di RE, anche nel caso in cui sia prevista la demolizione e fedele ricostruzione, non è dovuto il rispetto delle distanze dai confini, purché l'intervento avvenga entro la sagoma dell'edificio preesistente.

7. Estensione dell'intervento.

L'intervento di RE deve in ogni caso essere esteso a riguardare un'intera unità edilizia. L'intervento di RE, qualora consista nella demolizione dell'edificio preesistente e sua fedele ricostruzione, non può essere associato ad intervento di AM: la concomitanza di tali opere da luogo ad intervento di nuova costruzione.

8. Gli interventi di RE riguardanti edifici compresi all'interno del Sistema Insediativo Storico dovranno essere effettuati nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 42, 43, 44 e 45 del presente RUE.

## INTERVENTI EDILIZI DI COSTRUZIONE E DI DEMOLIZIONE

### Art. 27 - Nuova costruzione (NC)

1. Definizione.

Costituiscono interventi di NC gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

- a) costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo punto f;
- b) interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;
- e) installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) interventi pertinenziali che le norme tecniche del PSC e del RUE, in relazione alla classificazione degli ambiti e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino in situazioni specifiche come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g) realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- h) interventi di ampliamento e di sopraelevazione;
- i) rimozione di barriere architettoniche qualora comportino modifiche di sagoma (ad es. ascensori esterni).

**Art. 28 - Demolizione (D)**

## 1. Definizione.

Gli interventi di demolizione e recupero del sedime, consistono nella demolizione di costruzioni preesistenti e nella risistemazione del sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale; in particolare nel caso di demolizione di edifici che hanno ospitato attività produttive o di impianti l'intervento D comporta e comprende gli interventi di bonifica ambientale.

La demolizione, intesa come intervento autonomo volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, è assimilata ad intervento di manutenzione straordinaria.

**Art. 29 - Recupero e risanamento delle aree libere**

## 1. Definizione.

Costituiscono intervento di recupero e risanamento delle aree libere gli interventi che riguardano le aree e gli spazi liberi. L'intervento concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree stesse. Il tipo di intervento prevede l'eliminazione di opere incongrue esistenti e l'esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi.

**Art. 30 - Significativi movimenti di terra**

1. Costituiscono significativi movimenti di terra i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti. Si considera che gli scavi e reinterri costituiscano significativi movimenti di terra quando la quota altimetrica originaria venga modificata per +/- 1,00 m. I significativi movimenti di terra sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività e devono essere effettuati nel rispetto delle disposizioni della vigente normativa di settore (vincoli paesaggistico e idrogeologico, movimentazione terre e rocce da scavo).

## INTERVENTI NON EDILIZI

**Art. 31 - Installazione di elementi di arredo o di servizio (AR)**

## 1. Definizione.

Costituiscono intervento di AR i seguenti:

- a) installazione di insegne, di cartelli pubblicitari, di cartelli indicatori, formazioni di scritte pubblicitarie con qualsiasi tecnica;
- b) installazione di manufatti di arredo urbano: ad es. fioriere, panchine, fontane, pergole, gazebo, lapidi, monumenti, fittoni; installazione di manufatti di servizio urbano; ad es. contenitori per rifiuti ed altro, erogatori automatici di merci o informazioni, cabine per servizi igienici, telefoni pubblici, pali per l'illuminazione, cartelli stradali, bacheche;
- c) installazione di piscine private smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a mq 20, o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda opere di modificazione morfologica del suolo.

## INTERVENTI RELATIVI A CAMBIAMENTI DELLO STATO D'USO

**Art. 32 - Cambio d'uso (CD)**

## 1. Definizione.

Il tipo di l'intervento di CD è definito con riferimento alle costruzioni e alle aree:

- a) con riferimento alle costruzioni costituisce intervento di CD la modifica del tipo d'uso, da uno ad un altro dei tipi d'uso come classificati nei raggruppamenti principali e secondari ai sensi dell'art. 13; la modifica dell'uso nell'ambito del medesimo tipo d'uso non costituisce intervento di CD;
- b) nel caso delle aree non edificate costituisce intervento di CD anche il caso della realizzazione di depositi di materiali o merci a cielo aperto, che costituisca trasformazione permanente del suolo.

Per ulteriori precisazioni riguardo all'intervento di CD si rimanda a quanto previsto all'art. 26 della L.R. 31/02 e s.m. e i.

**CAPO 4. REQUISITI DI DISTANZA****Art. 33 - Distanza dal confine di proprietà, di ambito e sub-ambito e dai limiti di zona di interesse pubblico.**

1. La distanza di un edificio è quella definita all'art. 10;

2. Non si considerano nella misura della distanza:

- i corpi di fabbrica interrati che sporgano dal terreno per non più di 0,40 m;
- gli elementi aggettanti a sbalzo, purché non sporgano dai piani della sagoma per più di 1,50 m;
- le componenti di impianti degli edifici purché non sporgano dai piani della sagoma per più di 1,50 m.

3. La distanza di una costruzione di tipo diverso dagli edifici si misura in analogia agli edifici, a partire dai punti del perimetro del suo sedime.

**Art. 34 - Distanza da un confine di proprietà**

1. Negli interventi di MO, MS, RRC, RS, RT:

$D_c$  = valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).

2. Negli interventi di RE:

$D_c = 0 >$  valore preesistente (salvo gli eventuali ispessimenti delle chiusure verticali esterne per finalità strutturali o di isolamento).

3. Negli interventi di NC:

$D_c$  maggiore o uguale a 5,00 m.

4. Quando un edificio esistente è sul confine, può essere sottoposto ad interventi di NC anche sul confine, così come è ammesso al vicino costruire in aderenza all'edificio stesso, senza eccedere, in lunghezza ed in altezza lungo il confine la lunghezza e l'altezza dell'edificio preesistente; eventuali eccedenze sono ammissibili previo accordo sottoscritto con il confinante registrato e trascritto alla Conservatoria degli atti immobiliari ed allegato alla richiesta del titolo abilitativo.

5. E' possibile la nuova edificazione a distanze minori di quanto sopra esposto subordinata all'impegno del confinante, con atto registrato e trascritto alla Conservatoria degli atti immobiliari ed allegato alla richiesta del titolo abilitativo, a costruire, eventualmente a propria volta, comunque a distanza non inferiore a 10,00 m dagli edifici circostanti.

#### **Art. 35 - Distanza dal confine di ambito e sub ambito e dai limiti di zona di interesse pubblico (Ds)**

1. Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza Ds è soltanto quello che delimita zone con destinazioni di uso pubblico o di interesse pubblico (zone stradali o ferroviarie, zone destinate ad attrezzature e spazi collettivi o ad infrastrutture e attrezzature di interesse generale) da zone con destinazione diversa; non si considera il confine fra l'area di intervento edilizio e le aree che vengono scorporate dalla superficie fondiaria per la realizzazione di parcheggi di urbanizzazione primaria.

2. Per la distanza Ds i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 del precedente articolo.

3. Nel caso di confine con zona stradale, la distanza Ds dal limite stradale può essere fissata dagli strumenti urbanistici, in misura diversa da quella di cui ai commi precedenti, in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. Valgono in ogni caso le distanze minime fissate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento applicativo e successive modificazioni e integrazioni.

4. Nel caso di un confine con zona stradale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, ad integrazione delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento applicativo, negli interventi di NC di edifici o impianti, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine della sede stradale:

- 10,00 m per le strade urbane di quartiere: tipo E;
- 7,50 m per le strade urbane locali: tipo F (se aventi una larghezza complessiva superiore a 7,00 m.);
- 5,00 m. per le altre strade urbane locali.

E' ammesso non rispettare tali distanze minime sulla base di PUA o in caso di sopraelevazione con nulla osta dell'ente proprietario.

#### **Art. 36 - Distanza tra pareti antistanti di due edifici (De)**

1. Si definiscono chiusure verticali di un edificio le sue pareti perimetrali (verticali o sub-verticali), nonché i relativi infissi. Nel seguito del presente articolo si utilizzerà il termine di uso comune "pareti" nel significato del termine più generale "chiusure verticali".

2. Si definisce parete (o porzione di parete) antistante di un edificio rispetto ad un altro edificio, quella parete o porzione di parete per tutti i punti della quale la distanza dall'altro edificio sia misurabile, con le modalità di cui al comma precedente (e non infinita).

3. Si definisce convenzionalmente distanza fra pareti antistanti di due edifici, o semplicemente distanza fra due edifici (De), la distanza minima intercorrente fra un punto qualsiasi posto sul perimetro della superficie coperta di uno dei due edifici e il perimetro della superficie coperta dell'altro, misurata in pianta (sul piano orizzontale) e in direzione perpendicolare al perimetro in quel punto.



4. La distanza fra pareti antistanti di uno o più edifici e l'edificio che ha di fronte (che non sia unito o aderente al primo) deve rispettare i seguenti valori minimi, fatte salve diverse esplicite regolamentazioni dei PUA vigenti.

5. Negli interventi di MO, MS, RRC, RS e RT:  
De = valore preesistente.

6. Negli interventi di RE:  
De = o > valore preesistente.

7. Negli interventi di NC quando le due pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a mt. 12,00:  
De = o > m 10,00.

8. Negli interventi di NC quando una o entrambe le pareti antistanti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a m 12,00:

- De = o > m 10,00;
- De = o > altezza della più alta fra le due pareti prospicienti.

9. Gli interventi di NC sono ammissibili anche nel caso in cui l'edificio preesistente non rispetti i limiti di cui ai commi 7 e 8, a condizione che tali limiti siano rispettati per la porzione ampliata; in particolare negli interventi di ampliamento per sopraelevazione i limiti di cui ai commi 8 e 9 vanno verificati misurando la distanza alla quota della porzione sopraelevata.

10. Nei casi di realizzazione di cavedi o pozzi luce, il valore minimo da rispettare può essere ridotto fino a:  
De = m 5,00.

11. In deroga ai precedenti commi 7 e 8, all'interno della medesima unità edilizia fra la parete finestrata dell'edificio principale e di un edificio accessorio pertinenziale di H inferiore a m. 3,00 è ammessa una distanza minima di m. 3,00. Ai fini del presente articolo non si considerano pareti finestrate le pareti di edifici produttivi ad un solo piano fuori terra, che presentano esclusivamente aperture poste a non meno di m 4 di altezza da terra facenti parte di sistemi di illuminazione dall'alto (tipo "sheds" o simili).

#### **Art. 37 - Deroghe alle distanze**

1. Le norme di cui ai precedenti articoli, relative ai valori minimi di distanza, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere derogate per interventi riguardanti:

- edifici, impianti e manufatti di interesse pubblico (cabine, centraline, manufatti tecnologici facenti parte delle reti di distribuzione di acqua, gas, elettricità ecc);
- adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche.

2. Sono ammesse distanze inferiori rispetto a quelle prescritte ai precedenti articoli nel caso di gruppo di edifici che formino oggetto di PUA approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse.

3. Sono ammesse deroghe alle distanze in base a quanto previsto dal D.Lgs. 115/2008 art. 11 commi 1 e 2 per incremento del risparmio energetico.

**Art. 38 - Allineamento prevalente**

1. In caso di lotti liberi in zone già edificate, la distanza dalle strade deve essere considerata in funzione della distanza degli edifici esistenti in modo da formare con essi un unico allineamento. Il concetto è applicabile anche ad ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti.

## **PARTE SECONDA - DISCIPLINA DEGLI AMBITI**

---

### **TITOLO 1 – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

#### **Art. 39 - Definizione e generalità**

1. Il sistema insediativo storico è costituito da:
  - Centri storici (ambiti AS);
  - Insedimenti e infrastrutture storici del territorio rurale (ambiti IS);
  - Complessi edilizi ed edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale (ambiti ES).
2. Tale classificazione, oltre che nelle tavole 1:5.000 del PSC, è riportata nelle tavole 1:2.000 del R.U.E.
3. La disciplina relativa al sistema insediativo storico si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché i limiti e le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.
4. Le informazioni relative alle sigle delle schede di indagine del Quadro Conoscitivo (allegati alla sezione C) e alla classificazione assegnata dal RUE ad ogni unità edilizia del sistema insediativo storico sono riportate nella Tav. 2 del RUE "Disciplina degli insediamenti storici".
5. Gli ambiti AS - Centri storici sono definiti come ambiti polifunzionali a prevalente destinazione residenziale. Il PSC e il RUE perseguono l'obiettivo della tutela e potenziamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni non residenziali, della qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.
6. Sono perimetrali come "Centri storici" gli insediamenti di cui si ha dettagliata identificazione planimetrica nella Mappa Catastale di Primo Impianto (1889), con integrazioni e aggiornamenti fino al 1930 circa. Essi sono individuati cartograficamente e perimetrati nelle tavole in scala 1:5.000 del PSC e nelle tavole in scala 1:2.000 del RUE.
7. Gli interventi nei Centri Storici devono essere volti a conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e sociali.
8. Negli ambiti AS non è consentito l'incremento del volume edificato esistente all'epoca di adozione del PSC, tranne nei casi previsti dal comma 4 della L.R. n.20/2000. E' invece consentito l'incremento della SC all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione del PSC, entro i limiti delle modalità di intervento consentite dalla categoria ammessa. (Per "volume edificato" si intende ai fini dell'applicazione delle presenti Norme il volume lordo, come definito all'art. 10).
9. Il rilascio o la presentazione della richiesta del titolo abilitativo relativo ad ogni intervento edilizio in tali ambiti è subordinato alla preventiva verifica della rispondenza della situazione delle sistemazioni cortilive e dei fabbricati a quanto previsto dall'ultimo atto autorizzativo rilasciato. In fase istruttoria dei progetti potrà essere accertata tale situazione.

10. Negli ambiti AS soggetti a Piano di recupero approvato alla data di adozione del R.U.E si attuano gli interventi previsti dalla disciplina particolareggiata del PRG previgente.

11. "Area Salse di Nirano" e area classificata zona SIC (Sito di Importanza Comunitaria).

Gli interventi di trasformazione territoriale da realizzarsi all'interno dell'area costituente la Riserva Naturale delle Salse di Nirano, dovranno conformarsi anche alla normativa del regolamento di gestione approvato dalla Provincia di Modena con Delibera di Consiglio n. 92/09.

Gli interventi di trasformazione territoriale da realizzarsi all'interno dell'area costituente SIC (Sito di Importanza Comunitaria) dovranno conformarsi, quando previsto alla relativa normativa di cui alla L.R. 7/04, L.R. 6/05 e D.G.R. 1191/07 ed eventuali provvedimenti comunali.

#### **Art. 40 - Classificazione dei tessuti edilizi**

1. I tessuti edilizi compresi entro i perimetri degli ambiti AS, IS, ES sono disciplinati individuando:

- i sub-ambiti e le unità edilizie, che sono considerate unità minime di intervento, e corrispondono agli organismi edilizi e alle aree di pertinenza;
- le modalità di intervento prescritte per ciascun sub-ambito o unità edilizia;
- i perimetri dei comparti in cui l'intervento edilizio di entità superiore al risanamento conservativo è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo in sede di POC.

2. Negli Ambiti Storici AS, IS ed ES il RUE introduce la seguente classificazione degli immobili, riportata nella Tavola 2 - Disciplina degli Insediamenti Storici:

CLASSE 1: Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, in quanto caratterizzati da aspetti architettonici o storico - artistici rilevanti.

CLASSE 2: Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi della morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche.

- 2.1 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi riconoscibili, di interesse storico significativo.
- 2.2 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, di modesto valore architettonico, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione.
- 2.3 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, con evidenti trasformazioni.
- 2.4 Edifici e complessi edilizi incongrui con la struttura dell'insediamento storico.
- 2.5 Spazi pubblici e unità fondiarie storicamente non edificate.

CLASSE 3: Unità edilizie che rientrano nell'ambito insediativo storico, costituite da componenti di interesse testimoniale e da unità edilizie di costruzione recente.

3.1 Unità edilizie di interesse testimoniale, almeno in parte conservate

3.2 Unità edilizie di costruzione recente o estesamente trasformate, prive di interesse storico - ambientale.

3. I tessuti e le unità edilizie che in base alle caratteristiche tipologiche e architettoniche e allo stato di conservazione sono stati classificati con sigle 1 e 2.1 sono considerati di rilevante o significativo interesse storico, sono individuati cartograficamente

dal PSC e soggetti a tutela, per garantirne la conservazione ed il recupero secondo finalità e usi compatibili con l'integrità dei propri caratteri peculiari.

#### **Art. 41 - Disciplina degli usi negli ambiti AS, IS ed ES**

1. E' sempre consentito il passaggio a residenza da altro uso, salvo il caso di edifici specialistici (storici o recenti), di edifici storici monumentali non residenziali individuati nella cartografia del RUE, e di altri edifici di cui alla tav.3 del RUE.

2. Specificazioni e limitazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi, tra i quali i programmi integrati, i programmi di riqualificazione urbana (L.R. 19/98) e i progetti di valorizzazione commerciale (L.R. 14/99); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'area e potenziare il servizio commerciale presente.

3. Il riuso con incremento del carico urbanistico (anche attraverso cambio d'uso senza opere) è possibile a condizione che siano rispettate le norme del RUE riguardanti le dotazioni (in particolare la dotazione di parcheggi privati pertinenziali) e le altre prescrizioni relative al contributo di costruzione.

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

#### **AMBITI AS E IS**

- U1 - Residenza;
- U2 - Residenza collettiva;
- U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;
- U4 - Studi professionali e uffici in genere;
- U5 - Esercizi commerciali di vicinato : i locali destinati a commercio al dettaglio devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico. L'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad essa collegata direttamente;
- U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati;
- U11 - Pubblici esercizi;
- U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese;
- U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;
- U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali;
- U15 - Fiere temporanee e spettacoli viaggianti;
- U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano;
- U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano;
- U18 - Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U16;
- U19 - Attività sanitarie e assistenziali;
- U20 - Attività di parcheggio;
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
- U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso;
- U23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici;

- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
- U25 - Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale;
- U40 - Attività ricettive alberghiere;
- U41 - Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù;
- U43 - Reti tecnologiche e relativi impianti;
- U46 - Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria;
- U47 - Mobilità veicolare;
- U49 - Parcheggi pubblici in sede propria;
- U50 - Attrezzature cimiteriali;
- U51 - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;
- U53 - Opere per la tutela idrogeologica.

#### AMBITI ES

- U1 - Residenza;
- U2 - Residenza collettiva;
- U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;
- U4 - Studi professionali e uffici in genere;
- U5 - Esercizi commerciali di vicinato : i locali destinati a commercio al dettaglio devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico. L'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad essa collegata direttamente;
- U11 - Pubblici esercizi;
- U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese;
- U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;
- U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali;
- U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano;
- U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano;
- U19 - Attività sanitarie e assistenziali;
- U20 - Attività di parcheggio;
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
- U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso;
- U23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici;
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
- U25 - Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale;
- U37 - Attività agrituristiche limitatamente a quegli ambiti inseriti in territorio rurale;
- U40 - Attività ricettive alberghiere;

Per le Ville e parchi di cui al successivo art. 4 comma 21 sono esclusi gli usi:

- U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;
- U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano;
- U18 - Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U16;

**Art. 42 - Disciplina degli interventi negli Ambiti AS, IS ed ES****NORME GENERALI**

2. In termini generali, il RUE individua all'interno dei perimetri degli ambiti AS, IS, ES due modalità di intervento:

- intervento diretto, per la singola unità immobiliare o per l'intera unità edilizia;
- intervento diretto, per unità minima d'intervento attraverso la redazione di un Progetto Unitario.

3. Per intervento diretto sono consentiti gli interventi di: Manutenzione ordinaria e straordinaria, Ristrutturazione edilizia, Restauro scientifico e Restauro e risanamento conservativo (anche entro i perimetri di piani attuativi), Ripristino tipologico.

4. Nei centri storici non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti (volumi fuori terra) e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi.

5. Sono ammesse deroghe alle prescrizioni di cui al comma precedente nei casi individuati cartograficamente dal PSC, per motivi di interesse pubblico. In ogni caso la deroga al mantenimento delle volumetrie esistenti non può superare il 10% del volume dell'edificio o del complesso edilizio specificatamente oggetto di intervento.

6. Gli interventi edilizi, salvo che per Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Demolizione senza ricostruzione, sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni da individuarsi in sede di redazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale, al rispetto delle previsioni e vincoli specifici del RUE.

7. Nel caso di interventi su parti di unità edilizia, salvo quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione senza ricostruzione, gli obblighi relativi alla demolizione delle superfetazioni e alla sistemazione dell'ambito dell'edificio previsti dal PSC o dal RUE, devono essere attuati per intero su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella unità edilizia oggetto dell'intervento.

8. Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il PSC, e pertanto devono essere demolite, con o senza possibilità di nuova edificazione (per un volume lordo non superiore a quello preesistente) nell'ambito degli interventi di recupero disciplinati dal presente RUE.

9. Relativamente alle unità edilizie classificate 2.2, 2.3 e 3.1 il volume e la SC di eventuali superfetazioni aderenti al fabbricato oggetto d'intervento possono essere riutilizzati, mediante intervento diretto di accorpamento, attraverso parziali modifiche planivolumetriche del medesimo fabbricato, a parità di volume totale; l'incremento di superficie complessiva non può comunque superare il 20% di quella preesistente.

10. Relativamente alle unità edilizie classificate 2.4, 3.1 e 3.2 il volume e la SC di eventuali corpi incongrui e superfetazioni insistenti sull'area d'intervento, aderenti o staccati dall'edificio principale, possono essere riutilizzati, soltanto attraverso intervento di ristrutturazione urbanistica, e previo piano attuativo da estendere ad un ambito d'intervento significativo da definire in sede di POC.

11. Negli spazi pubblici e percorsi non edificati di interesse storico (2.5) sono da applicare le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici.

12. In relazione alla estensione dell'intervento diretto all'intera unità edilizia valgono le seguenti norme:

- a) gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
- b) gli interventi di Restauro scientifico, Ripristino tipologico, Restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera unità edilizia, in modo da dimostrare che:
  - l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme di zona per le parti di unità edilizia non interessate dall'intervento;
  - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
  - l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
- c) gli interventi di Ristrutturazione edilizia e di Demolizione e ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché sia rispettato quanto prescritto dal punto precedente e, inoltre, l'intervento si riferisca almeno all'intera parte della unità edilizia individuata come tale nel sub-ambito perimetrato;
- d) gli interventi di Mutamento d'uso sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sugli usi, anche se si considera l'intera unità edilizia.

13. Per quanto riguarda il reperimento dei parcheggi pubblici P1 e P2 e dei parcheggi pertinenziali si fa riferimento alle disposizioni di cui dall'art. 95 all'art. 100 delle presenti norme.

14. Lo stato di fatto edilizio e l'uso legittimato sono quelli ricavati dai relativi titoli edilizi, in mancanza di questi dalla eventuale documentazione catastale o da altri documenti probanti.

15. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi storicizzati come tali individuati nelle tavole del PSC e del RUE, salvo che nei seguenti casi:

- a) costruzione totalmente interrata, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal PSC come aree di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:
  - gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
  - la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
  - l'ordinato svolgimento della circolazione stradale;
- b) costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;
- c) realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge.

16. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi, né l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto. Deve essere contenuta al massimo la impermeabilizzazione dei suoli, salvo garantire la realizzazione dei percorsi necessari alla fruibilità degli immobili e delle loro pertinenze mediante l'utilizzo di materiali compatibili con il contesto storico circostante.

17. Qualora, nel corso di interventi su tessuti ed edifici classificati 1 e 2, si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo acquisizione di nuovo titolo abilitativo, fatto salvo quanto previsto nei "criteri per gli interventi nel sistema insediativo storico ambiti AS ed IS".



18. In relazione agli obiettivi del recupero, negli insediamenti IS ed ES, per le parti classificate 2.2 - 2.3 - 2.4 - 3.1 possono essere autorizzati interventi che prevedano, previo inserimento nel POC e approvazione di strumento attuativo esteso all'intero ambito, un incremento di volume (calcolato come volume lordo) fino al 10% del volume di tali porzioni edilizie, esistente alla data di adozione del PSC.

19. Negli edifici classificati con sigle 1 e 2 sono consentiti vani abitabili e di servizio con altezze ed indici di illuminazione inferiore a quelli prescritti dal RUE, purché siano pari o migliorativi rispetto alla situazione esistente, ed in ogni caso i vani abitabili devono rispettare i seguenti limiti:

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

20. Negli edifici compresi entro gli ambiti AS, IS ed ES è inoltre consentita in via generale, e qualora non in contrasto con le norme di conservazione, la creazione di soppalchi, la utilizzazione di locali interrati esistenti e la formazione di nuovi locali interrati, anche con eventuale incremento di S.C.

21. Salvo i casi espressamente previsti dalle presenti norme, le quote di intradosso della copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti; potranno essere consentite variazioni non interessanti la linea di gronda qualora si rendano necessarie per riordinare più falde.

22. Il PSC individua gli edifici di interesse storico-architettonico, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al titolo I del D.Lgs. n. 42/2004, e definisce gli interventi ammissibili negli stessi. Individua inoltre gli edifici di pregio storico - culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza, specificando per ciascuno le categorie di interventi di recupero ammissibili, secondo quanto prescritto all'art. A-9 dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000 "Contenuti della pianificazione". Tali insediamenti rientrano nelle seguenti categorie:

- a) V: Ville e parchi;
- b) R: Edifici e complessi rurali;
- c) S: Edifici e complessi con funzioni specialistiche (residenziali, religiose, civili, produttive).

Di ciascun organismo è stato identificato e perimetrato, quando tuttora riconoscibile, l'ambito spaziale di pertinenza, sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria, sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale; tale ambito è assoggettato a tutela, ai sensi dell'art. A-8 dell'Allegato alla L.R. n. 20/2000.

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

23. Tutti gli interventi sugli edifici di classe 1 - 2.1 - 2.2 - 2.3, devono ottemperare alle prescrizioni contenute nella tav. 2 allegata al presente Regolamento. In particolare :

- a) sugli edifici d'interesse storico-architettonico di classe 1 e 2.1, in relazione agli interventi ammessi, si deve operare con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro estese all'intero edificio . Gli interventi di manutenzione, se interessano coperture e prospetti, devono avere carattere unitario e pertanto essere estesi all'intera copertura, a tutti i prospetti (se l'edificio è isolato) o all'intera facciata (se l'edificio è parte di una quinta stradale). Questi interventi, per la loro rilevanza sull'immagine urbana, sono classificati di manutenzione straordinaria e assoggettati alle relative procedure, così come stabilito dalla parte 4 del presente Regolamento;
- b) sugli edifici di classe 2.2 e 2.3, in relazione agli interventi ammessi, si deve operare con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro da applicarsi

- limitatamente alle parti di pregio storico - culturale e testimoniale, individuate come tali dal progettista sulla base di opportune verifiche e approfondimenti conoscitivi;
- c) sugli edifici di classe 3.1 - 3.2 e relative aree di pertinenza, gli interventi edilizi dovranno assumere le caratteristiche architettoniche storicamente acquisite dai fabbricati tipici della zona.

#### 24. Criteri per gli interventi nel sistema insediativo storico ambiti AS ed IS :

##### CLASSE 1:

Restauro degli elementi architettonici e ripristino delle parti alterate, con:

- Restauro o ripristino delle fronti e degli spazi interni;
- Integrazione di parti demolite o crollate;
- Conservazione o ripristino dell'impianto distributivo originale;
- Restauro filologico degli spazi liberi, coperti e scoperti;
- Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi non recuperabili, senza alterazioni di posizione o quota di murature portanti, solai e volte, scale, copertura;
- Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);
- Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari nel rispetto dei criteri generali del restauro.

Per le categorie di intervento ammesse si fa riferimento alla tav. 2 allegata al RUE - "Disciplina degli insediamenti storici".

##### CLASSE 2:

Unità classificate 2.1 :

Valorizzazione degli aspetti architettonici e ripristino dei caratteri originali, con:

- Restauro o ripristino delle fronti, con possibilità di parziali modifiche di quelle secondarie, senza alterazioni dell'unitarietà del prospetto;
- Restauro o ripristino degli spazi interni di interesse anche testimoniale;
- Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazione di posizione di murature portanti, solai e volte, scale, copertura;
- Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);
- Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

Per le categorie di intervento ammesse si fa riferimento alla tav. 2 allegata al RUE - "Disciplina degli insediamenti storici".

Unità classificate 2.2 :

Valorizzazione degli aspetti architettonici, con:

- Restauro o ripristino delle fronti, con possibilità di inserimento di nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
- Restauro degli spazi interni, su cui sono consentite modifiche dell'altezza interna rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda, con obbligo di conservazione dei solai voltati;
- Consolidamento strutturale, con nuovi interventi strutturali estesi se necessario a larghe parti dell'edificio;
- Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio), o intervento secondo quanto previsto dal comma 8 dell'art. 4;
- Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari

Per le categorie di intervento ammesse si fa riferimento alla tav. 2 allegata al RUE - "Disciplina degli insediamenti storici".

**Unità classificate 2.3 :**

- Restauro o ripristino delle fronti sono ammesse nuove aperture sulle fronti secondarie;
- Mantenimento o ripristino della forma e delle dimensioni del sedime, della sagoma e della copertura, e dei rapporti tra unità edilizia preesistente ed area scoperta;
- Consolidamento strutturale;
- Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari;
- Ripristino (nel caso di ripristino tipologico) delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio originario, pur con le modifiche indispensabili in relazione agli usi), nonché degli elementi di finitura.

Per le categorie di intervento ammesse si fa riferimento alla tav. 2 allegata al RUE - "Disciplina degli insediamenti storici".

**Unità classificate 2.4 :**

- Ripristinare aree libere, da destinare a spazi di uso comune o collettivo, spazi privati funzionali alle attività insediate, verde privato, verde pubblico.

Per le categorie di intervento ammesse si fa riferimento alla tav. 2 allegata al RUE - "Disciplina degli insediamenti storici"; in particolare sono consentiti tutti gli interventi limitatamente a:

- costruzioni interrato;
- manufatti diversi (arredo urbano, pavimentazioni, ecc.)
- infrastrutture.

**Unità classificate 2.5 :**

- Riqualificazione e valorizzazione degli spazi non edificati interni agli ambiti storici, e dei manufatti diversi che vi si trovano.

Per le categorie di intervento ammesse si fa riferimento alla tav. 2 allegata al RUE - "Disciplina degli insediamenti storici".

**CLASSE 3:****Unità classificate 3.1 :**

Valorizzazione degli aspetti urbanistico - architettonici, con:

- Conservazione della configurazione dei corpi edilizi e degli allineamenti sui fronti stradali;
- Restauro e ripristino delle fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di valore stilistico e per i materiali di finitura; riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, mantenendo tuttavia nei limiti del possibile la leggibilità dei prospetti originari;
- Riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali e orizzontali;
- Inserimento di nuovi elementi e impianti.

Per le categorie di intervento ammesse si fa riferimento alla tav. 2 allegata al RUE - "Disciplina degli insediamenti storici".

**Unità classificate 3.2 :**

- Miglioramento delle condizioni di equilibrio e compatibilità con il contesto storico - ambientale, sotto il profilo morfologico, tipologico, funzionale, dei materiali e dei colori utilizzati, ferme restando eventuali ulteriori prescrizioni inserite nel RUE o previste dal POC.

Per le categorie di intervento ammesse si fa riferimento alla tav. 2 allegata al RUE - "Disciplina degli insediamenti storici".

Nel caso di più unità d'intervento contigue, oltre a quanto consentito si possono prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica, con riprogettazione planivolumetrica e accorpamento di unità contigue, secondo allineamenti e assetto morfologico desunti dall'organizzazione del contesto e dalla lettura dell'impianto storico. A parità di volume complessivo è ammesso un incremento della SC fino al 15% rispetto a quella

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

**25. Criteri per gli interventi nel sistema insediativo storico ambiti ES :**

Per gli edifici compresi entro i perimetri ES, ma di origine non storica (non classificati) sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con e senza vincoli, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica. In quest'ultimo caso, previo inserimento nel POC e approvazione di strumento attuativo esteso all'intero ambito ES - possono essere autorizzati interventi che prevedano un incremento di volume fino al 20% del volume delle porzioni edilizie non storiche, esistente alla data di adozione del PSC.

L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo e avrà la finalità di rendere più coerente la nuova situazione rispetto all'impianto architettonico originale.

Nel territorio rurale, nelle immediate adiacenze di un ambito ES, possono essere eseguite opere funzionali all'assetto dell'ambito (parcheggi pertinenziali, sistemazioni), e può essere realizzata, a parità di volume, la ricostruzione di corpi edilizi non storici da demolire, collocati all'interno dell'ambito ES o all'esterno nelle adiacenze. Tali interventi possono essere autorizzati sulla base della presentazione di un progetto unitario finalizzato a migliorare l'assetto architettonico e paesaggistico del complesso storico.

**Art. 43 - Categorie di intervento ammesse per classi di edifici**

<b>CLASSI</b>	<b>CATEGORIE DI INTERVENTO</b>
CLASSE 1	Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, attraverso intervento edilizio diretto.
CLASSE 2.1	Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Demolizione (per le superfetazioni) attraverso intervento edilizio diretto.
CLASSE 2.2	Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia con vincolo di conservazione, Demolizione (per le superfetazioni) attraverso intervento edilizio diretto.
CLASSE 2.3	Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia, Demolizione (per le superfetazioni), Ripristino tipologico, attraverso intervento edilizio diretto
CLASSE 2.4	Manutenzione ordinaria, Demolizione, attraverso intervento edilizio diretto; sono consentiti gli interventi limitatamente a: - costruzioni interrato, - manufatti diversi ( arredo urbano, pavimentazioni, ecc.), - infrastrutture
CLASSE 2.5	Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Recupero e risanamento delle aree libere, Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.
CLASSE 3.1	Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione se presenti elementi di interesse testimoniale), Demolizione (per le superfetazioni) attraverso intervento edilizio diretto
CLASSE 3.2	Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione, Ricostruzione (Con Nuova Edificazione), attraverso intervento edilizio diretto; Ristrutturazione urbanistica attraverso piano attuativo definito in sede di POC.

1. Negli interventi di recupero sugli immobili classificati 1, e 2.1, devono essere seguite le "Linee Guida per la valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle norme tecniche per le costruzioni", di cui al Testo allegato al parere n. 66 dell'Assemblea Generale del Consiglio Superiore dei LL.PP. reso nella seduta del 21 Luglio 2006.

2. Negli interventi di recupero sugli immobili classificati 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 3.1 e 3.2, compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, in considerazione della classificazione sismica del Comune e della necessità della conservazione e trasmissione dei valori culturali ed architettonici, possono essere utilizzati materiali diversi dall'originale, pur conferendo al prodotto edilizio finale i caratteri stilistici architettonici e di rapporti dimensionali dei fabbricati storici della zona, sia di carattere rurale che di carattere urbano.

**Art. 44 - Disciplina degli interventi di recupero delle Ville Storiche con Parco e dei Complessi specialistici (edifici industriali, mulini, ecc.)**

1. Per i complessi villa-parco, inseriti all'interno del Sistema insediativo Storico, è richiesto che l'analisi storico - critica sia effettuata non solo per l'edificio principale, ma anche per il parco.

2. Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza della villa deve essere confortato da un'accurata documentazione, di tipo storico - critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio.

3. Entro il parco della villa sono consentiti, per edifici non storici, interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione sul sedime dell'edificio esistente; tale ricostruzione dovrà inserirsi armonicamente nel complesso storico.

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

5. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno e dell'assetto funzionale originari, possono essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

6. Potranno altresì essere realizzate con gli stessi criteri di rispetto del contesto, senza danni per alberature di alto fusto, autorimesse sotterranee, ai sensi dell'art. 9 della L.n.122/89.

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

8. Gli interventi edilizi, di cui al comma 7, devono soddisfare il requisito fondamentale della leggibilità spaziale degli ambienti esterni e interni (in particolare di quelli con dimensioni inusuali), con la previsione di soluzioni progettuali che rispettino e valorizzino le particolari caratteristiche architettoniche.

**Art. 45 - Norme Morfologiche e indirizzi per interventi edilizi all'interno del Sistema insediativo Storico (AS, IS ed ES)****CRITERI GENERALI DI INTERVENTO****1. Insegne.**

Le insegne relative alle attività terziarie pubbliche e private (esercizi commerciali, esercizi pubblici, artigianato di servizio, uffici pubblici e privati, banche, ecc.) dovranno essere contenute all'interno della dimensione dei vani murari di pertinenza dell'attività stessa (vetrine e architravi delle vetrine).

Saranno ammessi cartelli indicatori di dimensioni prestabilite per i pubblici esercizi (alberghi, ristoranti, ecc.), in applicazione del Piano per la cartellonistica e segnaletica pubblicitaria.

E' da escludere l'applicazione sui fronti degli edifici di insegne luminose.

Le targhe di uffici, studi professionali, servizi pubblici, ecc. dovranno, per dimensioni e materiali, essere rapportate al contesto ambientale ed architettonico in cui sono inserite.

**2. Vetrine**

I materiali da usare nelle vetrine dovranno essere preferibilmente quelli tradizionali come legno e ferro verniciato. Sono ammissibili altri materiali a condizione che rispettino i colori e l'aspetto fisico di quelli tradizionali o siano più idonei alle caratteristiche architettoniche originarie del fabbricato a cui si riferiscono.

Le vetrine, le insegne, l'arredo dei negozi ed esercizi commerciali, qualora costituiscano vivo documento di costume e di vita locale, sono vincolati alla conservazione.

**3. Tende, tendoni.**

Le tende ed i tendoni dovranno per colori, dimensioni e forme essere coerenti con il contesto ambientale e con colori tipici dell'ambiente locale.

Nel caso di più esercizi presenti sul medesimo fronte è richiesta per le tende esterne l'unificazione della forma, del colore e del posizionamento.

**4. Impianti tecnologici all'esterno degli edifici (antenne ed impianti di condizionamento).**

a) Gli impianti tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione;

b) Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate sulla copertura degli edifici;

c) Negli edifici esistenti, i motori degli impianti di climatizzazione devono essere installati sui fronti dell'edificio non prospicienti la pubblica via o zona di uso pubblico; ove ciò non risulti possibile potranno essere installati anche su fronti principali a condizione che vengano posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica, o comunque opportunamente mimetizzate in armonia con il prospetto dell'edificio. I condotti di collegamento tra il motore e gli elementi interni dovranno di norma essere incassati nelle pareti dell'edificio; quando ciò non risulti ammissibile gli stessi dovranno essere rivestiti con materiali armonizzati alle finiture del fabbricato.

**5. Spazi pubblici e di suo pubblico.**

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

Negli interventi di sostituzione le pavimentazioni degli spazi comuni collettivi (cortili, androni, scale, ecc.) dovranno essere realizzate utilizzando i materiali tipici in uso nella tradizione locale e cioè ciottoli, mattoni, lastre in pietra naturale, oltre a materiali artificiali

(ceramica e pietre artificiali) con caratteristiche funzionali ed estetiche idonee. I progetti di intervento dovranno contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni sia come disegno che come materiali.

E' prescritta inoltre, ai fini ambientali, la conservazione degli elementi architettonici isolati quali: fontane, esedre, muri, parapetti, scenari (costruiti o dipinti), lapidi, edicole ed immagini sacre, numeri civici, ecc., nonché la conservazione degli orti e dei giardini esistenti. Per gli ambiti del sistema insediativo storico inseriti nel territorio urbano valgono altresì le prescrizioni di cui all'art. 72.

## ELEMENTI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI DI CLASSE 1 E 2.1

### 6. Strutture verticali.

- a) La realizzazione delle opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti deve essere eseguita nel rispetto delle caratteristiche strutturali e termoigrometriche delle strutture originarie (rispetto delle funzioni strutturali delle murature portanti, caratteristiche di ventilazione e scambio igrotermico attraverso l'intonaco e la tinteggiatura, ecc.).
- b) Le murature faccia a vista (laterizi, pietra naturale, miste) devono essere recuperate attraverso interventi conservativi ed eventuali integrazioni con materiali del tutto simili a quelli originali; nel caso di murature miste di modesto interesse testimoniale e/o in mediocre stato di conservazione è ammessa l'intonacatura e tinteggiatura della superficie.
- c) Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa a "cuci - scuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali.
- d) Il consolidamento, il ripristino o il rifacimento delle murature di pietrame a vista dovrà essere eseguito con gli stessi caratteri di stuccatura (a rinzaffo senza stilatura o con altri sistemi originari dell'edificio); è in tutti i casi prescritto il mantenimento o il ripristino delle murature in laterizio.

### 7. Strutture portanti orizzontali.

Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente. Il consolidamento dei solai lignei deve essere realizzato con tecnologie di tipo conservativo. Negli immobili di classe 1 e 2.1 gli eventuali nuovi solai dovranno essere realizzati con struttura in legno, qualora lo sia a sua volta la struttura originaria.

### 8. Coperture.

- a) Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione delle coperture esistenti devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche geometriche e strutturali delle coperture preesistenti.
- b) Negli interventi in cui sia previsto il rifacimento delle strutture e degli elementi di finitura della copertura si dovranno riutilizzare, per quanto possibile, i manufatti edilizi esistenti sostituendo solamente quelli obsoleti con altri del tutto simili.
- c) Per quanto si riferisce alle strutture portanti in vista ed al manto di copertura, è prescritta la conservazione o il ripristino delle coperture originarie e caratteristiche dell'epoca del fabbricato. Il manto può essere in coppi in laterizio e con colori tradizionali. Non sono ammessi manti di copertura in manufatti di cemento colorato, ma solo in cotto naturale. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le integrazioni materiale dello stesso tipo e colore.
- d) E' vietato modificare la quota di gronda e comunque modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde e dei singoli elementi della copertura.

- e) I comignoli e gli abbaini tradizionali dovranno essere ricostruiti nelle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali e di epoca del fabbricato. Sono vietati comignoli o esalatori in fibrocemento o in cemento prefabbricato .

#### 9. Scale.

- a) Gli interventi di consolidamento, ripristino e rifacimento dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali.
- b) Negli interventi di restauro e risanamento conservativo di scale e pianerottoli è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione originali o comunque in uso nella tradizione locale.
- c) Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati.
- d) Negli interventi di restauro e risanamento conservativo l'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico - decorativi di pregio.
- e) In tutti i casi il vano dell'impianto dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto.
- f) Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'inserimento in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate, e che siano impiegati materiali idonei ad un più organico inserimento dal punto di vista storico architettonico.

#### 10. Aperture.

- a) Nei fronti di edifici di classe 1 e 2.1 è consentito il mantenimento delle aperture esistenti ed il ripristino di aperture e accessi originali che siano stati tamponati.
- b) Le aperture sul piano di falda devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:
- sono esclusi terrazzi in falda e gli abbaini;
  - sono ammessi lucernai sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, con dimensioni massime di 1 mq. per lucernaio.
- c) Sono esclusi i nuovi terrazzi in aggetto e le nuove logge.

### ELEMENTI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI DI CLASSE 2.2, 2.3, 3.1

#### 11. Strutture verticali.

- a) L'eventuale demolizione e ricostruzione integrale dovrà avvenire rispettando la sagoma ed il sedime dell'edificio preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.
- b) Dovrà essere garantito il rispetto degli elementi morfologici e di finitura della tipologia originaria: l'intervento edilizio dovrà produrre le stesse caratteristiche estetiche e dimensionali , con l'utilizzo di materiali originali o di materiali che ne conservino o conferiscano le caratteristiche architettoniche peculiari dei fabbricati storici della zona.

#### 12. Strutture portanti orizzontali.

- a) Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con getto di calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata e rinforzo delle travature portanti con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con altre tecnologie di tipo conservativo (resine epossidiche, barre in poliestere, fibra di vetro, ecc.).
- b) E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne.



- c) E' consentita la sostituzione delle strutture portanti orizzontali con tecnologie diverse, nel rispetto dell'ingombro planimetrico preesistente.

#### 13. Coperture.

- a) I comignoli e gli abbaini tradizionali dovranno essere ricostruiti nelle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali e di epoca del fabbricato. Sono vietati comignoli o esalatori in fibrocemento o in cemento prefabbricato.
- b) E' consentita la sostituzione della struttura di copertura con tecnologie diverse.
- c) Non è ammesso modificare il profilo tipico del cornicione originario e la geometria e pendenza delle falde.
- d) Non è ammessa la sostituzione delle parti sporgenti in vista in legno delle strutture portanti del coperto con materiali prefabbricati.
- e) Non è ammesso modificare la quota di gronda se non nella misura minima che può derivare dall'ispessimento del solaio di copertura per esigenze di coibentazione e di adeguamento antisismico. I canali di gronda non dovranno essere in materiale plastico e, salvo preesistenze diverse, avranno sezione a semicerchio.
- f) I corpi tecnici emergenti dalla copertura devono essere inseriti in modo armonico nella stessa, in relazione alle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

#### 14. Scale.

- a) E' ammesso l'inserimento di nuovi corpi scala all'interno della sagoma con tecnologie diverse dall'originale nel rispetto di un impianto morfologico tipico dei fabbricati storici della zona.
- b) Il vano ascensore dovrà essere realizzato in modo da non fuoriuscire rispetto alla linea di falda se questa è prospiciente la strada e comunque rispetto alla quota di colmo del tetto.

#### 15. Aperture.

- a) Per le pareti esterne nel caso di realizzazione di nuove aperture si richiede che nell'elaborato relativo allo stato di fatto sia evidenziato il rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera fronte interessata, con relativa deduzione dei rapporti ottimali da usarsi.
- b) L'eventuale creazione di nuove aperture, dove ammissibile in base alle categorie di intervento, deve uniformarsi ai seguenti criteri:
- dimensioni delle aperture rapportata all'entità della superficie del fronte ed alle aperture preesistenti;
  - rispetto della gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata;
  - salvaguardia degli impianti compositivi relativi alla fronte in oggetto;
  - rispetto dei rapporti esistenti tra posizione degli infissi e filo della fronte dell'edificio;
  - rispetto della posizione dei solai.
- c) Quando ammesse dalle presenti norme, le aperture sul piano di falda devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:
- sono esclusi i terrazzi in falda;
  - sono consentiti gli abbaini;
  - sono ammessi lucernai sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, con dimensioni massime di 1 mq per lucernaio;
  - sono esclusi i nuovi terrazzi in aggetto e le nuove logge.

#### ELEMENTI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI DI CLASSE 3.2

16. In caso di intervento edilizio diretto dovranno essere osservati gli stessi criteri espressi per gli edifici di classe 2.2, 2.3, 3.1.

17. In caso di Intervento Urbanistico Preventivo (Ristrutturazione Urbanistica) dovranno essere previsti, qualora possibili, idonei spazi a corte o a giardini e/o parchi pertinenziali.

18. Il recupero dei corpi edilizi dovrà avvenire anch'esso nel rispetto dei criteri espressi per gli edifici di classe 2.2, 2.3, 3.1.

#### ELEMENTI ARCHITETTONICI COMUNI A TUTTE LE CLASSI DI EDIFICI

##### 19. Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

- a) Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.
- b) Gli intonaci esterni, qualora esistenti, dovranno essere ripristinati con malta non tirata a staggia, tinteggiata con colori naturali tradizionali.
- c) Non sono pertanto ammessi, nelle pareti esterne, gli usi di intonaco plastico, di tinte e vernici plastiche o ad olio o a smalto, lucide, opache o trattate, né sono ammessi legno e intonaci spruzzati o grezzi alla maniera alpina, né intonaci granulati o graffiati.
- d) Il colore da usarsi negli intonaci, previa campionatura in loco, da approvarsi preventivamente dal Comune dovrà essere riferito: alla valutazione globale di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente; le tinteggiature dovranno essere realizzate, previa campionatura, a base di latte di calce e terre o pigmenti naturali, nei colori tipici del repertorio della tradizione locale; sono ammesse tinteggiature a base di silicati esclusivamente nei casi di intonaci cementizi preesistenti di cui non sia proponibile il rifacimento a calce, per il buono stato di conservazione.
- e) Per le cortine edilizie dovranno usarsi tonalità diverse per unità edilizia, distinte ed accostate, onde evidenziare, anche in eventuale continuità del filo delle gronde e delle pareti, la distinta struttura tipologica interna. Dovranno essere riproposte le originali partizioni cromatiche per paramenti di fondo, cornici, serramenti, ecc.
- f) Negli interventi di recupero consentiti, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

##### 20. Infissi esterni

- a) Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.
- b) E' prescritto il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, con altri analoghi di tipo tradizionale.
- c) Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, portelloni e scuretti, dovranno essere in legno (naturale o verniciati a olio), nei colori del repertorio tradizionale locale.
- d) Ove esistenti in forma impropria rispetto alla tipologia edilizia, le serrande avvolgibili dovranno essere sostituite con persiane o scuri lignei di tipo tradizionale.

##### 21. Pavimentazioni

Negli interventi di recupero consentiti le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati reimpiegando materiali omogenei a quelli preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.

## 22. Elementi decorativi

- a) Gli elementi decorativi originari devono essere conservati e restaurati; non potranno essere modificate le decorazioni in pietra naturale o cotto quali cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.
- b) La sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, in pietra naturale o laterizio (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, fittoni, decorazioni interne ed esterne ecc.) deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale o con materiali moderni.
- c) E' di norma vietata ogni mistificazione e contraffazione dei materiali originali con sostituti, derivanti da nuove o diverse tecnologie e con materiali di imitazione come, ad esempio, il cemento trattato tipo arenaria o travertino o la sostituzione di membrature lignee massicce con travature metalliche o cementizie rivestite di legno.
- d) E' comunque vietata la costruzione di balconi e pensiline in aggetto e di tettoie e portici esterni alla sagoma del fabbricato negli edifici di interesse storico.

## TITOLO 2 – TERRITORIO URBANO

### A - Tessuto residenziale misto

#### CAPO 1. AMBITI CONSOLIDATI (AC)

##### Art. 46 - Definizione e generalità

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

2. Il RUE, in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali dei tessuti urbanizzati, individua i seguenti sub-ambiti:

- Tessuti urbani di prima formazione;
- Tessuti urbani dell'espansione anni '60 e '70, a media e ad alta densità;
- Tessuti urbani di formazione recente, a media e ad alta densità;
- Interventi integrativi dei tessuti esistenti, in corso di attuazione o di nuova previsione in sede di PSC e RUE;
- Ambiti urbani consolidati esterni all'area urbana centrale;
- Porzioni urbane destinate a verde privato pertinenziale agli edifici circostanti.

##### Art. 47 - Disciplina degli Usi

- U1 - Residenza;
- U2 - Residenza collettiva;
- U4 - Studi professionali e uffici in genere;
- U5 - Esercizi commerciali di vicinato;
- U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati;
- U11 - Pubblici esercizi;
- U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese;
- U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;
- U15 - Fiere temporanee e spettacoli viaggianti;
- U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano;
- U20 - Attività di parcheggio;
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
- U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso;
- U23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici;
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
- U41 - Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù;
- U46 - Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria;
- U47 - Mobilità veicolare;
- U48 - Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale;
- U49 - Parcheggi pubblici in sede propria;
- U51 - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;

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

- U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;
- U6 - Medie strutture di vendita al dettaglio
- U6.1a - Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto
- U6.1n - Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare
- U6.2a - Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (quando previsto dagli strumenti di pianificazione sovraordinati);
- U17 - Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano;
- U19 - Attività sanitarie e assistenziali;
- U25 - Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale;
- U26 - Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie);
- U31.d - Magazzinaggio e deposito coperto;
- U40 - Attività ricettive alberghiere.

#### **Art. 48 - Disciplina degli interventi**

##### NORME GENERALI

1. In tutti i sub-ambiti, nel rispetto degli indici edilizi massimi da rispettare in ciascuno, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia con e senza vincolo, Cambio d'Uso (con e senza opere), Demolizione, Nuova Costruzione alle seguenti condizioni:

- che siano rispettate, nelle aree e negli edifici interessati, le norme di tutela di cui al Titolo 2 delle Norme del PSC e le prescrizioni di cui alla Parte terza - Titolo 1 del presente Regolamento;
- che siano ottemperate le prescrizioni di cui alla Parte terza - Titolo 4 del presente Regolamento.

2. Per tutti gli interventi edilizi sul patrimonio esistente, ad eccezione della demolizione, sono prescritti:

- l'adeguamento degli interventi alle previsioni del PSC, del RUE e del POC relativi alle reti tecnologiche (rete fognaria, rete acquedottistica, elettrica, telematica ecc);
- l'adeguamento alle norme del RUE di cui al Titolo 1 – Parte terza;
- SC = quella risultante (quindi anche con incremento) a parità di volume e degli altri parametri edilizi all'atto dell'adozione del PSC e del RUE;
- cambio d'uso, con o senza opere: ammesso nell'ambito degli usi consentiti; in caso di incremento del carico urbanistico, obbligo di dotazione di parcheggi privati pertinenziali; le dotazioni di parcheggi e attrezzature pubblici possono essere monetizzate alle condizioni prescritte dal RUE.

##### INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE (RE), DEMOLIZIONE (D) E NUOVA COSTRUZIONE (NC), NUOVA COSTRUZIONE SU LOTTO LIBERO

3. Intervento di RE : minimo superficie permeabile = superficie permeabile esistente anche se diversamente distribuita sul lotto di intervento.

4. Interventi di NC su lotto libero: minimo di superficie permeabile del 40% della SF al lordo della superficie coperta; rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica.

5. Interventi di NC in ampliamento: vincolo di dotazione di un minimo di superficie permeabile pari al 30% della SF al lordo della superficie coperta (misura sull'intero lotto, compresa la parte già edificata); per la parte ampliata, rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica.

6. Interventi di D e NC: incremento della superficie permeabile rispetto alla situazione attuale, con un minimo del 35% della SF al lordo della superficie coperta; adeguamento del nuovo intervento ai parametri urbanistici ed edilizi del PSC; rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica;

#### PRESCRIZIONI SPECIFICHE

##### 7. Parametri urbanistico - edilizi

**Sub - ambiti a1** (Tessuti urbani di prima formazione esterni ai Centri storici AS, con ridotte alterazioni dell'impianto):

- $U_f = U_{fe}$ ;
- $Q \leq Q_e$ ;
- $H \leq H_e$ .

I sub-ambiti a1 sono considerati saturi. Tuttavia nel caso in cui la SC esistente non abbia saturato la capacità edificatoria definita dal PRG precedente, è ammesso un incremento una tantum per adeguamenti igienico - funzionali pari al valore minore tra il 10% della Sc esistente e la potenzialità edificatoria residua calcolata in base al precedente PRG, salvo gli edifici censiti nella Tav. 2 del RUE "Disciplina degli insediamenti storici" per i quali sono indicati gli interventi edilizi ammessi.

**Sub - ambiti b1** (Tessuti urbani dell'espansione anni '60 e '70, a media densità, con prevalenza di tipologie a blocco di condomini con giardino):

- $U_f = 0,50$  mq di SC per mq di SF, salvo gli edifici censiti nella tav.2 del RUE "Disciplina degli insediamenti storici" (area urbana centrale), per i quali sono indicati gli interventi edilizi ammessi;
- $Q \leq 35\%$  ;
- $H \leq 10,30$  m.

**Sub - ambiti b2** (Tessuti urbani dell'espansione anni '60 e '70, ad alta densità con prevalenza di tipologie condominiali di case in linea, a blocco e a torre):

- $U_f = 0,60$  mq di SC per mq di SF;
- $Q \leq 40\%$ ;
- $H \leq 13,30$  m.

Per gli edifici esistenti alla data di approvazione delle presenti norme destinati ad attività ricettiva è consentita un'altezza media dei m 13,50.

**Sub - ambiti c1** (Tessuti di formazione recente, a media densità):

- $U_f = 0,40$  mq di SC per mq di SF;
- $Q \leq 30\%$  c.s.;
- $H \leq 10,30$  m.

**Sub - ambiti c2** (Tessuti di formazione recente, ad alta densità):

- $U_f = 0,50$  mq di SC per mq di SF;
- $Q \leq 35\%$ ;
- $H \leq 13,30$  m.

**Sub - ambiti c2b** (Situato lungo Via San Francesco, ad Ovest del Cimitero, è destinato ad usi misti terziari e di produzione laboratoriale complementari a quelli dell'azienda insediata nel limitrofo ambito AR.2c):

- $U_f = 0,60$  mq di SC per mq di SF;
- $Q \leq 40\%$ ;
- $H \leq 18,00$  m;
- Rispetto dei valori di immissione sonora prescritti per la zona dalla normativa sull'inquinamento acustico, in base alla classificazione acustica.

L'intervento è diretto, ma è prescritta l'approvazione di un progetto unitario convenzionato esteso all'intero sub-ambito.

Nel sub-ambito c2.b sono previsti i seguenti tipi d'uso:

- U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;
- U4 - Studi professionali e uffici in genere;
- U5 - Esercizi commerciali di vicinato;
- U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese;
- U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;
- U20 - Attività di parcheggio.

**Sub - ambiti d** (Interventi integrativi dei tessuti esistenti, perimetrati, in corso di attuazione o previsti dal PSC). Nel caso di interventi definiti dal PSC, le possibilità edificatorie sono definite dal POC, nel rispetto di un indice di utilizzazione fondiaria (calcolato sulle sole porzioni soggette a intervento edilizio) che in ogni caso non potrà superare il valore:

- $U_f = 0,50$  mq/mq SF;
- $Q \leq 35\%$ ;
- $H \leq 13,30$  m.

**Sub - ambiti e** (Ambiti consolidati a prevalente destinazione residenziale, esterni alle aree urbane centrali):

- $U_f = 0,40$  mq di SC per mq di SF;
- $Q \leq 30\%$ ;
- $H \leq 10,30$  m.

**Sub - ambiti f** (Porzioni di tessuti destinati a verde privato e ad altri spazi pertinenziali degli edifici circostanti). Ad eccezione del fabbricato posto su via statale Est con accesso da Piazza R. Cappelli è data possibilità di aumento della SC esistente, regolarmente licenziata o concessionata, fino al 20% con ampliamento in aderenza e/o sopraelevazione.

- $U_f = U_{fe}$ ;
- $Q \leq Q_e + \max 10\%$  dell'esistente;
- $H \leq H_e + \max 1$  piano.

## INTERVENTI SPECIFICI DISCIPLINATI DAL RUE

8. Sub ambito c2\* posto su Via Machiavelli :
- Area a nord  $U_f = 0,6$  mq/mq;
  - Area a sud  $U_f = 0,55$  mq/mq.

9. La porzione di AC ad est del Centro Storico di Fiorano, in fondo a via Don Papazzoni (nei pressi di via Vittorio Veneto, presso la rotatoria all'intersezione con via Santa Caterina da Siena), è vincolata a verde privato in quanto la capacità edificatoria ivi riconosciuta dal precedente PRG viene trasferita in un sub-ambito perimetrato dal RUE lungo via Grazia Deledda, senza alcun incremento. Il lotto destinato a verde privato è vincolato a tal fine per non incrementare ulteriormente il carico urbanistico in una zona del centro particolarmente gravata di traffico, e dovrà essere asservito come area inedificabile con atto trascritto alla limitrofa proprietà, a garanzia del futuro mantenimento della situazione prevista dal RUE.

10. Gli interventi edilizi nel lotto in sub ambito b2 in via Gramsci, retrostante l'edificio di origine storica ES classificato con scheda 4U.82.03/a, possono essere autorizzati attraverso la monetizzazione integrale della dotazione di parcheggi pubblici, a causa della particolare conformazione del lotto e della sua ridotta accessibilità.

## PRESCRIZIONI SPECIFICHE CON APPLICAZIONE IN SEDE DI POC

11. Negli ambiti urbani consolidati AC il POC può definire, nel quadro dell'attuazione degli obiettivi del PSC, comparti la cui regolamentazione avviene nello stesso piano operativo.

## CAPO 2. AMBITI DA RIQUALIFICARE (AR)

### **Art. 49 - Disciplina degli interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC**

1. Ambiti AR.1 : disciplinati dal POC.
2. Ambito AR.3e : da attuarsi previo inserimento nel POC ; prima dell'approvazione del PUA o dell'Intervento Unitario Convenzionato sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizione.
3. Ambiti AR.2 : al di fuori della programmazione del POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, senza cambio d'uso, Demolizione. Sono ammessi incrementi di SC fino al 20% del volume edificato all'interno dei fabbricati esistenti, a parità di volume, di superficie coperta e di superficie permeabile.
4. Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione, a parità di SC, in quelle aree già assoggettate a PP scaduto e non totalmente saturato, previa approvazione di un accordo di fattibilità del progetto, da parte della Giunta Comunale.
5. Ambiti AR.3a, AR.3b, AR.3c, AR.3d, AR.3f, AR.3g, AR.3h, AR.3i, AR.3l, AR.3m, AR.3n: al di fuori della programmazione del POC sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, senza cambio d'uso.



6. Nelle aree di cui ai precedenti commi, al di fuori della programmazione del POC non sono ammessi ampliamenti né cambi d'uso rispetto agli usi in atto alla data di adozione del PSC (31/03/2004)

7. Nelle stesse aree di cui ai commi precedenti i frazionamenti sono ammessi a condizione che non siano tali da compromettere la fattibilità (o renderne più gravosa e/o difficoltosa) degli interventi di riqualificazione previsti nella scheda d'ambito del PSC.

8. A tal fine gli interventi di frazionamento, anche nel caso in cui non richiedano titolo abilitativo, sono soggetti entro gli ambiti AR ad espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, in quanto possono costituire forme di ulteriore consolidamento e proliferazione di attività che il PSC definisce espressamente non compatibili con l'assetto urbanistico e ambientale di progetto.

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

### CAPO 3. AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI (AN1)

#### **Art. 50 - Disciplina degli interventi ammessi in assenza di PUA**

1. Negli ambiti per nuovi insediamenti urbani gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

2. Nelle aree comprese negli ambiti AN.1 prima dell'approvazione del PUA, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione) e interventi di demolizione.

3. Nelle stesse aree di cui al comma *precedente*, al di fuori della programmazione del POC, non sono ammessi ampliamenti né cambi d'uso rispetto agli usi in atto all'epoca di adozione del PSC (31/03/2004).

4. Sono ammessi frazionamenti a condizione che non siano tali da compromettere la fattibilità degli interventi di riqualificazione previsti nella scheda d'ambito del PSC.

5. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e la scadenza della relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PUA.

6. Nel caso che sia scaduta la convenzione senza che siano state realizzate completamente le opere di urbanizzazione nei termini temporali previsti per il soggetto attuatore, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione).

**CAPO 4. AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI (AN2)****Art. 51 - Disciplina degli interventi ammessi in corso di attuazione di PUA**

1. Fino alla data di scadenza del termine previsto dalla convenzione del Piano Urbanistico Attuativo vigente, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

**CAPO 5. POLI FUNZIONALI****Art. 52 - Disciplina degli interventi ammessi in assenza di POC**

1. L'attuazione degli interventi nei poli funzionali è disciplinata dagli artt. 60 e 61 del PSC e dalla Scheda PF allegata alla norme del PSC.

2. I Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese stipuleranno con la Provincia di Modena un Accordo Territoriale che costituisce un Accordo - quadro che definisce le linee generali dei contenuti dei POLI FUNZIONALI, nel rispetto del quadro generale di riferimento territoriale introdotto dal PSC in forma associata dei Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese e dello stato attuale della pianificazione sovracomunale.

3. In attuazione di tale accordo gli enti dovranno stipulare, per l'attuazione di uno o più Poli Funzionali, specifici Accordi Territoriali atti a definire puntualmente gli elementi di cui all'Art. A15 comma 6 della L.R. 20/2000.

4. In assenza dell'Accordo Territoriale tra Provincia di Modena e Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese, che dovrà disciplinare, ai sensi dell'art. A-15 della L.R. 20/2000 l'attuazione degli interventi edilizi e infrastrutturali dei Poli Funzionali, sono ammessi nelle parti insediate interventi di adeguamento delle strutture edilizie esistenti (attraverso interventi fino alla ristrutturazione edilizia) e interventi di sistemazione degli spazi esterni, senza mutamento di destinazione d'uso né incremento delle superfici complessive esistenti.

**B - Tessuto prevalentemente produttivo****CAPO 6. NORME GENERALI****Art. 53 - Norme comuni agli ambiti specializzati per attività produttive APS - APC**

1. Gli ambiti specializzati per attività produttive si dividono in:
- APS: Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale;
  - APC: Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale.

2. Il RUE perimetra i sub-ambiti soggetti a interventi unitari convenzionati, per la cui attuazione è necessaria l'approvazione di un PUA o, comunque, di un progetto unitario convenzionato. In tali ambiti, in attesa dell'approvazione del PUA, sono ammessi attraverso intervento diretto:

- Interventi edilizi di “recupero” : manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di carico;
- Interventi edilizi di demolizione.

3. Per gli ambiti che sono oggetto di schede normative del PSC (“Schede relative agli ambiti territoriali”) le prescrizioni specifiche contenute in tali schede sono prevalenti rispetto alle norme del presente RUE.

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

5. Nelle parti di territorio APS e APC, per le aree soggette a piano particolareggiato vigente all’epoca dell’adozione del PSC, perimetrato nella cartografia del RUE, con convenzioni in essere alla stessa data, si conservano la disciplina particolareggiata in vigore ed i contenuti convenzionali in essere, fino alla scadenza della convenzione. Dopo tale scadenza, per le parti attuate e non attuate si applica la disciplina definita dal RUE ai commi precedenti del presente articolo, rispettivamente per le parti insediate e consolidate e per le parti parzialmente insediate da completare.

6. Fino alla data di scadenza del termine previsto dalla convenzione del PUA vigente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PUA; quest’ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

7. Dopo l’attuazione degli interventi previsti nei PUA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, e comunque dopo la scadenza del termine temporale relativo a tale realizzazione, previsto dalla relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto dei medesimi limiti delle zone in esame. Nel caso in cui sia scaduta la convenzione senza che siano state attuate completamente le opere di urbanizzazione previste, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di recupero in base alle categorie di intervento Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo. Quando le opere di urbanizzazione siano state completate e cedute al Comune sono ammessi gli interventi di norma regolati dal presente RUE.

8. A partire dalla data di approvazione della presente variante, gli edifici a prevalente carattere produttivo dovrà essere applicato quanto previsto dall’art. 86 comma 4 delle norme di PTCP in materia di risparmio energetico.

#### **CAPO 7. AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE APS**

##### **Art. 54 - Definizione e generalità**

1. Gli ambiti di rilievo sovracomunale APS si articolano in tre sub-ambiti:

- APS.i – Sub ambito specializzato per attività produttive con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione;
- APS.c – Sub ambito specializzato per attività produttive con prevalenza di attività commerciali;
- APS.t – Sub ambito specializzato per attività produttive con prevalenza di attività terziario - direzionali.

2. I sub - ambiti industriali - artigianali APS.i sono classificati in :

- APS.i (e) - Parti del territorio insediate e consolidate;
- APS.i (r) - Parti del territorio da riqualificare;
- APS.i (p) - Parti del territorio destinate a nuovo insediamento o di integrazione.

3. I sub - ambiti commerciali APS.c sono classificati in :

- APS.c (p) - Parti del territorio destinate a nuovo insediamento o di integrazione.

4. I sub - ambiti terziario - direzionali APS.t sono classificati in :

- APS.t (e) - Parti del territorio insediate e consolidate;
- APS.t (s) - Ambito specializzato sede dell'Autodromo di Fiorano Modenese.

5. Gli ambiti APS sono attuati attraverso l'Accordo Territoriale stipulato in data 08/07/2005, ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art.15 della L.R. 20/2000, tra il Comune di Fiorano Modenese e la Provincia di Modena.

6. Tale accordo rappresenta, ai sensi del comma 1 dell'articolo 15 della L.R. 20/2000, il momento in cui tra Comune e Provincia si concordano obiettivi e azioni proposte nel PSC in forma associata dai Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese in merito al sistema delle aree produttive sovracomunali e definisce politiche di coordinamento per la riqualificazione e di integrazione del sistema delle previsioni urbanistiche.

7. Aree ecologicamente attrezzate - L'articolo A-14 della LR 20/2000 prevede che gli ambiti specializzati per attività produttive costituiscono aree ecologicamente attrezzate quando sono dotate di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente. Per l'identificazione delle Aree ecologicamente attrezzate la L.R. 20/2000 prevede, fra l'altro, che il Comune possa individuare tra i nuovi ambiti per attività produttive di rilievo comunale quelli da realizzare come aree ecologicamente attrezzate. Per l'eventuale trasformazione delle aree esistenti in aree ecologicamente attrezzate il Comune può stipulare specifici accordi con le imprese interessate, diretti a determinare le condizioni e gli incentivi per il riassetto organico delle aree medesime.

8. Il sistema delle aree produttive dei Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese rientra tra quelli riconosciuti come Ambiti specializzati produttivi di rilievo sovracomunale individuati dal PTCP. Tale strumento riconosce, inoltre, tra gli Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale da interessare da progetti di sviluppo e di riqualificazione concertata: l'ambito di Sassuolo - Fiorano, comprendente aree produttive nei comuni di Fiorano, Maranello, Formigine e Sassuolo.

Il ruolo dell' Accordo Territoriale sottoscritto dal Comune di Fiorano Modenese e dalla Provincia di Modena si definisce quale proposta integrativa del vigente PTCP della Provincia di Modena i cui contenuti possono essere ampiamente richiamati e recepiti, oltre che integrati e maggiormente articolati e specificati per il sistema territoriale dei Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese.

**Art. 55 - Disciplina degli usi nei sub - ambiti APS.i**

## 1. Usi ammessi senza limitazioni.

- U9 - Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi;
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
- U26 - Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie);
- U27 - Attività manifatturiere industriali o artigianali;
- U28 - Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero;
- U30 - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami;
- U31 - Attività per la logistica delle merci;
- U35 - Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli;
- U38 - Esercizio e noleggio di macchine agricole;
- U40 - Attività ricettive alberghiere;
- U44 - Impianti per l'ambiente;
- U45 - Impianti di trasmissione via etere;
- U47 - Mobilità veicolare;
- U49 - Parcheggi pubblici in sede propria.

## 2. Usi ammessi con limite al 50% della superficie libera da costruzioni.

L'uso U31.e - Magazzinaggio e deposito a cielo aperto è ammesso entro il limite massimo del 50% della superficie libera da costruzioni.

Tale uso è subordinato a:

- verifica del rispetto di tale limite;
- obbligo di sistemazione dei lati lungo le strade pubbliche con barriera vegetale che deve costituire schermatura visiva permanente.

La scelta delle essenze e le modalità di realizzazione delle barriere vengono individuate in apposito abaco di soluzioni tecniche predisposto dall'Amministrazione comunale in attuazione del presente RUE.

Le aree destinate all'uso U31.e devono essere chiaramente delimitate e separate dalle aree destinate a parcheggio.

## 3. Usi ammessi con limite al 30% della SC ammissibile.

- U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;
- U4 - Studi professionali e uffici in genere;
- U5 - Esercizi commerciali di vicinato;
- U6 - Medie strutture di vendita al dettaglio
- U6.1a - Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto
- U6.1n - Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare
- U6.2a - Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (quando previsto dagli strumenti di pianificazione sovraordinati);
- U6.2n - Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare;
- U7a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (quando previsto dagli strumenti di pianificazione sovraordinati);
- U7n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare;
- U11 - Pubblici esercizi;
- U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese;
- U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;
- U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali;
- U20 - Attività di parcheggio;
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
- U31.a - Attività per la logistica delle merci - Direzionalità logistica

U51 - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.

4. Usi ammessi con limite al 20% della SC ammissibile:

U1 - Residenza.

Tale uso è ammesso per ciascun lotto per una quantità non superiore al 20% della superficie ammissibile (a partire da un minimo di 500 mq di SC produttiva) e, comunque, non superiore ai 200 mq.

L'uso U1 è ammesso in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente.

5. Ulteriori usi ammessi in casi particolari

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

U10 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione .

## Art. 56 - Disciplina degli interventi edilizi nelle parti di territorio APS.i (e)

1. Caratteristiche e modalità di attuazione.

Nelle parti di territorio APS.i (e) sono ammessi attraverso intervento diretto:

- Interventi edilizi di "recupero": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- Interventi edilizi di costruzione e di demolizione: nuova costruzione, ampliamento, demolizione, modifica morfologica del suolo;
- Altri interventi: Cambio d'uso.

Tali interventi sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.

Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo, secondo criteri di corretto inserimento funzionale e di partecipazione dell'intervento alla qualificazione complessiva dell'ambito, in particolare attraverso opere di urbanizzazione specifiche e generali.

Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC sono soggetti al rispetto delle condizioni (realizzazione opere, partecipazione a programmi di riqualificazione e adeguamento delle reti infrastrutturali) stabilite nell'ambito del programma definito in sede di Accordo Territoriale tra Comune di Fiorano e Provincia di Modena relativo alla gestione dell'Ambito Produttivo di rilievo sovracomunale.

2. Parametri urbanistico - edilizi

a. Nelle parti di territorio APS.i (e) insediate e consolidate:

I parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

- $U_f$  max: 0,60 mq/mq, incrementabile fino a  $U_f$ : 0,65 mq/mq nel quadro di un progetto di riqualificazione dell'area interessata dall'intervento. Tale incremento dovrà essere valutato sulla base di un progetto industriale di ristrutturazione e di riorganizzazione della logistica delle merci (accesso dei mezzi pesanti, operazioni di carico e scarico, funzioni di deposito e magazzinaggio, ecc.) in considerazione dei miglioramenti introdotti nel ciclo produttivo con particolare riguardo alle innovazioni tecnologiche di processo e dovrà essere approvato soltanto attraverso una specifica autorizzazione da parte della Giunta Comunale;
- $Q \leq Q_e$ : possibilità di incremento di superficie coperta rispetto a quella esistente all'epoca di adozione del PSC limitata al 10% per una quota di superfici coperte non superiore a 15.000 mq, finalizzata alla riorganizzazione delle funzioni e del layout aziendale;
- $Q \leq 50\%$  della SF in caso di demolizione e ricostruzione, o di nuova edificazione attraverso ampliamento; tale limite può essere superato, fino ad un massimo del 60%

della SF, soltanto attraverso una specifica autorizzazione, sulla base della presentazione di un progetto industriale di ristrutturazione, da parte della Giunta Comunale, in considerazione dei miglioramenti introdotti nel ciclo produttivo, con particolare riguardo alle innovazioni tecnologiche di processo;

- H max: 15,0 m, incrementabili fino a 30,0 m per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti;
  - Non è ammesso l'incremento di superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PSC, salvo che per i lotti liberi ed edificabili.
- b. Il POC può delimitare parte o la totalità di questi sub - ambiti per interventi di ristrutturazione - riqualificazione territoriale definendo in quella sede i parametri urbanistico - edilizi, non superiori ai parametri urbanistico - edilizi relativi alle parti di territorio APS.i (e) di cui al precedente comma 2a.

### 3. Norme specifiche APS.i (e)

L'attuazione del sub ambito APS.i ad ovest del tratto terminale della viabilità di progetto "Modena - Fiorano" è subordinata ad un accordo con l'Amministrazione Comunale, che preveda la cessione delle aree necessarie per il completamento dello svincolo sulla Pedemontana, sia nella configurazione attuale di progetto (rotatoria) che in quella di secondo grado (indicata nella tavola del RUE a tratteggio). Per quanto riguarda queste ultime aree, l'Amministrazione Comunale potrà definire, in attesa dell'attuazione del progetto definitivo, un accordo con le proprietà che consenta l'uso temporaneo delle aree da parte delle aziende insediate senza compromettere la fattibilità degli interventi infrastrutturali definitivi.

## **Art. 57 - Disciplina degli interventi edilizi nelle parti di territorio APS.i (r)**

1. Il RUE individua con lettera (r) i sub - ambiti da riqualificare, per i quali le possibilità di intervento con eventuale incremento della superficie complessiva esistente sono subordinate all'inserimento nel POC definendo, in tale sede, i parametri urbanistico edilizi da attuarsi previa approvazione di un PUA.

In attesa dell'approvazione del PUA, sono ammessi attraverso intervento diretto:

- Interventi edilizi di "recupero": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di carico;
- Interventi edilizi di demolizione;
- Altri interventi: Cambio d'uso.

## **Art. 58 - Disciplina degli interventi edilizi nelle parti di territorio APS.i (p)**

### 1. Caratteristiche e modalità di attuazione

a. Nelle parti di territorio APS.i (p) da urbanizzare, gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un PUA, sulla base delle prescrizioni e delle direttive eventualmente contenute nella Scheda normativa relativa all'Ambito specializzato per attività produttive allegata alle norme del PSC.

b. In attesa dell'approvazione del PUA, sono ammessi attraverso intervento diretto:

- Interventi edilizi di "recupero": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di carico;
- Interventi edilizi di demolizione;
- Altri interventi: Cambio d'uso.

### 2. Parametri urbanistico - edilizi

Nelle parti di territorio APS.i (p) - fatte salve le eventuali indicazioni della scheda d'ambito che prevalgono sulle altre disposizioni - i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

- Uf max: 0,60 mq/mq;
- $Q \leq 50\%$  della SF;
- H max: 15,00 m, incrementabili fino a 30,0 m per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti.

#### **Art. 59 - Disciplina degli usi nei sub - ambiti APS.c**

##### 1. Usi ammessi senza limitazioni:

- U5 - Esercizi commerciali di vicinato;
- U6 - Medie strutture di vendita al dettaglio
- U6.1a - Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto
- U6.1n - Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare
- U6.2a - Medio - grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (quando previsto dagli strumenti di pianificazione sovraordinati);
- U6.2n - Medio - grandi strutture di vendita del settore non alimentare;
- U7a - Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto (quando previsto dagli strumenti di pianificazione sovraordinati);
- U7n - Grandi strutture di vendita del settore non alimentare;
- U9 - Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi;
- U11 - Pubblici esercizi;
- U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese;
- U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;

##### 2. Usi ammessi con limite al 30% della SC ammissibile:

- U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;
- U4 - Studi professionali e uffici in genere;
- U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali;
- U20 - Attività di parcheggio;
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
- U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso;
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
- U26 - Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie);
- U31.a - Attività per la logistica delle merci - Direzionalità logistica
- U31.c - Attività per la logistica delle merci: magazzinaggio e deposito coperto;
- U40 - Attività ricettive alberghiere;
- U49 - Parcheggi pubblici in sede propria;
- U51 - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.

##### 3. Ulteriori usi ammessi in casi particolari.

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

- U10 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione

Non è ammesso l'uso U1 (residenza), salvo il mantenimento dell'uso residenziale legittimamente insediato all'epoca di adozione del PSC e del RUE.



**Art. 60 - Disciplina degli interventi edilizi nelle parti di territorio APS.c (p)**

## 1. Caratteristiche e modalità di attuazione.

- a. Negli ambiti di territorio APS.c (p) da urbanizzare, perimetrati dal PSC, gli interventi sono programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un PUA, sulla base delle prescrizioni e delle direttive eventualmente contenute nella Scheda normativa relativa all'Ambito specializzato per attività produttive allegata alle norme del PSC.
- b. In attesa dell'approvazione del PUA, sono ammessi attraverso intervento diretto:
- Interventi edilizi di "recupero": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di carico;
  - Interventi edilizi di demolizione;
  - Altri interventi: Cambio d'uso esclusivamente per gli usi previsti.

## 2. Parametri urbanistico - edilizi.

- a. Nelle parti di territorio APS.c (p) fatte salve le eventuali indicazioni della scheda d'ambito che prevalgono sulle altre disposizioni - i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

- Uf max: 0,50 mq/mq;
- H max: 15,00 m.

Nell'ambito APS.c di Ubersetto, in corrispondenza della rotatoria di progetto all'intersezione tra via Viazza e via Giardini, l'attuazione è subordinata:

- alla cessione gratuita della porzione di area necessaria alla realizzazione dello svincolo;
- al coordinamento progettuale, attraverso uno schema di assetto urbanistico unitario, con l'ambito Ar.2i attiguo.

**Art. 61 - Disciplina degli usi nei sub - ambiti APS.t**

## 1. Usi ammessi senza limitazioni

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

- U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;
- U4 - Studi professionali e uffici in genere;
- U9 - Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi;
- U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese;
- U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali;
- U20 - Attività di parcheggio;
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
- U31.a - Attività per la logistica delle merci - Direzionalità logistica
- U40 - Attività ricettive alberghiere;

## 2. Usi ammessi con limite al 30% della SC ammissibile

- U5 - Esercizi commerciali di vicinato;
- U6.1n - Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare
- U11 - Pubblici esercizi;
- U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
- U26 - Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie);
- U31.c - Attività per la logistica delle merci: magazzinaggio e deposito coperto;
- U49 - Parcheggi pubblici in sede propria;
- U51 - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.

### 3. Usi ammessi con limite al 20% della SC ammissibile

E' ammesso l'uso U1 (residenza) con i seguenti limiti:

- SC non superiore al 20 % della SC ammissibile.
- L'uso U1 è ammesso in quantità superiore nei casi in cui tale quantità sia legittimamente preesistente.

Non è ammesso l'uso U1 nel sub ambito APS.t compreso tra le Vie Ghiarola Nuova e Circondariale San Francesco.

### 4. Ulteriori usi ammessi in casi particolari

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

U10 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione.

### 5. Permeabilità dei suoli

Negli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, ampliamento è prescritto un valore minimo della superficie permeabile pari al 35% della superficie fondiaria del lotto interessato all'intervento.

## **Art. 62 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APS.t (e)**

### 1. Caratteristiche e modalità di attuazione

Nelle parti di territorio APS.t (e) sono ammessi attraverso intervento diretto:

- Interventi edilizi di "recupero": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- Interventi edilizi di costruzione e di demolizione: nuova costruzione, ampliamento, demolizione, modifica morfologica del suolo;
- Altri interventi: Cambio d'uso.

Tali interventi sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali.

Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo, secondo criteri di corretto inserimento funzionale e di partecipazione dell'intervento alla qualificazione complessiva dell'ambito, in particolare attraverso opere di urbanizzazione specifiche e generali.

Gli interventi edilizi che comportano incremento della SC sono soggetti al rispetto delle condizioni (realizzazione opere, partecipazione a programmi di riqualificazione e adeguamento delle reti infrastrutturali) stabilite nell'ambito del programma definito in sede di Accordo Territoriale tra Comune di Fiorano e Provincia di Modena relativo alla gestione dell'Ambito Produttivo di rilievo sovracomunale.

### 2. Parametri urbanistico - edilizi

Nelle parti di territorio APS.t (e) insediate e consolidate i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

- $U_f$  max: 0,60 mq/mq;
- $Q \leq Q_e$ ; possibilità di incremento di superficie coperta rispetto a quella esistente all'epoca di adozione del PSC limitata al 10% per una quota di superfici coperte non superiore a 15.000 mq, finalizzata alla riorganizzazione delle funzioni e del layout aziendale;
- $Q \leq 30\%$  della SF in caso di demolizione e ricostruzione, o di nuova edificazione attraverso ampliamento;
- H max: 25,0 m.

3. Permeabilità dei suoli

Negli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, ampliamento è prescritto un valore minimo della superficie permeabile pari al 35% della superficie fondiaria del lotto interessato all'intervento.

**Art. 63 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APS.t (s)**

1. Nell'ambito APS.t (s), sede dell'Autodromo di Fiorano Modenese (pista Ferrari), i parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti:

- Usi ammessi: Attività di ricerca, attività di laboratorio, prove autoveicoli, e tutte le attività connesse allo svolgimento delle funzioni previste nell'ambito dell'Autodromo;
- Ut max: 0,10 mq/mq di ST;

2. Prescrizioni speciali: rispetto delle disposizioni di cui all'art. 11.1 ("Autodromo di Fiorano") delle Norme della Classificazione acustica del territorio del Comune di Fiorano Modenese.

**CAPO 8. AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE APC**

**Art. 64 - Definizione e generalità**

1. Gli ambiti di rilievo comunale APC si articolano in tre sub-ambiti:

- APC.i - Sub ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività industriali ed artigianali;
- APC.c - Sub ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività commerciali;
- APC.t - Sub ambito specializzato per attività produttive di rilievo comunale con prevalenza di attività terziario - direzionali.

2. I sub-ambiti industriali - artigianali sono classificati in:

- APC.i (s) - Parti del territorio insediate – consolidate.

Tali sub-ambiti non sono ulteriormente articolati.

3. I sub-ambiti APC.c sono classificati in:

- APC.c (s) - Parti del territorio insediate – consolidate.

Tali sub-ambiti non sono ulteriormente articolati.

4. I sub-ambiti APC.t sono classificati in:

- APC.t (s) - Parti del territorio per aree insediate – consolidate.
- APC.t (r) - Parti del territorio da riqualificare.

**Art. 65 - Disciplina degli usi nei sub - ambiti APC.i**

1. Usi ammessi senza limitazioni.

- U9 - Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi;
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
- U26 - Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie);
- U27 - Attività manifatturiere industriali o artigianali;
- U28 - Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero;
- U30 - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami;
- U31 - Attività per la logistica delle merci;

- U35 - Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli;
- U38 - Esercizio e noleggio di macchine agricole;
- U44 - Impianti per l'ambiente;
- U45 - Impianti di trasmissione via etere;
- U47 - Mobilità veicolare;
- U49 - Parcheggi pubblici in sede propria.

2. Usi ammessi con il limite del 30% della SC ammissibile.

- U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;
- U4 - Studi professionali e uffici in genere;
- U5 - Esercizi commerciali di vicinato: i locali destinati a commercio al dettaglio devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilive, che a tal fine vanno destinate ad uso pubblico. L'attività commerciale al primo piano è ammessa solo come sviluppo della stessa attività al piano terra, ad essa collegata direttamente;
- U9 - Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi;
- U11 - Pubblici esercizi;
- U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese;
- U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;
- U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali;
- U20 - Attività di parcheggio;
- U40 - Attività ricettive alberghiere;
- U51 - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;

3. Usi ammessi con il limite del 20% della SC ammissibile.

- U1 - Residenza;

Tale uso è ammesso per ciascun lotto per una quantità non superiore a 200 mq.

4. Ulteriori usi ammessi in casi particolari.

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

- U10 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione;
- U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano.

L'uso U31.e - Magazzinaggio e deposito a cielo aperto è ammesso entro il limite massimo del 25% della superficie libera da costruzioni. Tale intervento è subordinato alla verifica del rispetto di tale limite ed all'obbligo di sistemazione dei lati lungo le strade pubbliche con barriera vegetale che deve costituire schermatura visiva permanente; la scelta delle specie e le modalità di realizzazione delle barriere vengono individuate in apposito abaco di soluzioni tecniche predisposto dall'Amministrazione comunale in attuazione del presente RUE.

Le aree destinate all'uso U31.e devono essere chiaramente delimitate e separate dalle aree destinate a parcheggio.

#### **Art. 66 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APC.i (s)**

1. Nei sub - ambiti APC.i sono ammessi attraverso intervento diretto:
  - Interventi edilizi di "recupero": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

- Interventi edilizi di costruzione e di demolizione: nuova costruzione, ampliamento, demolizione, modifica morfologica del suolo.
  - Altri interventi: Cambio d'uso.
2. Nelle parti di territorio APC.i (s) i parametri per gli interventi urbanistico - edilizi sono i seguenti:
- $U_f \text{ max} = 0,60 \text{ mq/mq}$ , incrementabile fino a  $U_f = 0,65 \text{ mq/mq}$ , previa verifica in sede di rilascio del titolo abilitativo delle effettive modalità di organizzazione della logistica delle merci e delle eventuali interferenze con tessuti residenziali o misti limitrofi;
  - $Q \leq Q_e$ , salvo casi di dimostrata impossibilità di incremento della SC a parità di Superficie coperta, limitando comunque all'indispensabile l'eventuale incremento della superficie coperta;
  - $Q \leq 50\%$  della SF in caso di demolizione e ricostruzione;
  - $H \text{ max} = 12,0 \text{ m}$ , incrementabili fino a 15,0 m per volumi tecnici.
- Non è ammesso l'incremento di superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PSC, salvo che per i lotti liberi ed edificabili.

#### **Art. 67 - Disciplina degli usi nei sub - ambiti APC.c**

1. Usi ammessi senza limitazioni.
  - U5 - Esercizi commerciali di vicinato;
  - U6 - Medie strutture di vendita al dettaglio
  - U6.1a - Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto
  - U6.1n - Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare
  - U9 - Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi;
  - U11 - Pubblici esercizi;
  - U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese;
  - U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;
  - U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
  - U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
  - U26 - Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie);
  - U40 - Attività ricettive alberghiere;
2. Usi ammessi con il limite del 30% della SC ammissibile.
  - U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;
  - U4 - Studi professionali e uffici in genere;
  - U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali;
  - U20 - Attività di parcheggio;
  - U49 - Parcheggi pubblici in sede propria.
  - U51 - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile;
3. Usi ammessi con il limite del 20% della SC ammissibile
  - U1 - Residenza.

Tale uso è ammesso per ciascun lotto per una quantità non superiore a 200 mq..

#### **Art. 68 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APC.c (s)**

1. Nelle parti di territorio APC.c (s) sono ammessi attraverso intervento diretto:
  - Interventi edilizi di "recupero": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

- Interventi edilizi di costruzione e di demolizione: nuova costruzione, ampliamento, demolizione, modifica morfologica del suolo.
- Altri interventi: Cambio d'uso.

2. Nelle parti di territorio APC.c (s) i parametri per gli interventi urbanistico - edilizi sono i seguenti:

- $U_f \max = 0,50 \text{ mq/mq}$ , oppure  $U_f \max = U_f e$ ;
- $Q \leq Q_e$ , salvo casi di dimostrata impossibilità di incremento della SC a parità di Superficie coperta, limitando comunque all'indispensabile l'eventuale incremento della superficie coperta;
- $Q \leq 50\%$  della SF in caso di demolizione e ricostruzione;
- $H \max = 12,0 \text{ m}$ , incrementabili fino a 15,0 m per volumi tecnici.

Non è ammesso l'incremento di superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PSC, salvo che per i lotti liberi ed edificabili.

#### Art. 69 - Disciplina degli usi nei sub - ambiti APC.t

1. Usi ammessi senza limitazioni.

- U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;
- U4 - Studi professionali e uffici in genere;
- U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese;
- U14 - Attività espositive, fieristiche e congressuali;
- U20 - Attività di parcheggio;
- U31.a - Attività per la logistica delle merci - Direzionalità logistica
- U40 - Attività ricettive alberghiere;
- U49 - Parcheggi pubblici in sede propria;

2. Usi ammessi con il limite del 30% della SC ammissibile.

- U5 - Esercizi commerciali di vicinato;
- U6.1n - Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare
- U9 - Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi;
- U11 - Pubblici esercizi;
- U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
- U26 - Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie);
- U31.c - Attività per la logistica delle merci: magazzinaggio e deposito coperto;
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
- U51 - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.

3. Usi ammessi con il limite del 20% della SC ammissibile.

- U1 - Residenza.

Tale uso è ammesso per ciascun lotto per una quantità non superiore a 300 mq..

4. Ulteriori usi ammessi in casi particolari.

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

- U10 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione .

**Art. 70 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APC.t (s)**

1. Nelle parti di territorio APC.t (s) sono ammessi attraverso intervento diretto:
- Interventi edilizi di "recupero": manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
  - Interventi edilizi di costruzione e di demolizione: nuova costruzione, ampliamento, demolizione, modifica morfologica del suolo;
  - Altri interventi : Cambio d'uso.

2. Nelle parti di territorio APC.t (s) i parametri per gli interventi urbanistico - edilizi sono i seguenti:

- $U_f \max = 0,50 \text{ mq/mq}$ , oppure  $U_f \max = U_f e$ ;
- $Q \leq Q_e$ , salvo casi di dimostrata impossibilità di incremento della SC a parità di Superficie coperta, limitando comunque all'indispensabile l'eventuale incremento della superficie coperta;
- $Q \leq 50\%$  della SF in caso di demolizione e ricostruzione;
- $H \max = 12,0 \text{ m}$ , incrementabili fino a 15,0 m per volumi tecnici.

Non è ammesso l'incremento di superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PSC, salvo che per i lotti liberi ed edificabili.

**Art. 71 - Disciplina degli interventi nelle parti di territorio APC.t (r)**

1. Il RUE individua con lettera (r) sub-ambiti APC.t da riqualificare, per i quali le possibilità di incremento della superficie complessiva esistente sono subordinate all'inserimento nel POC e all'approvazione di un PUA finalizzato alla riorganizzazione e riqualificazione dell'ambito, secondo i criteri indicati agli articoli precedenti.

2. I parametri urbanistici ed edilizi delle parti di territorio APC.t (r) sono gli stessi che per le APC.t (s) e sono definiti all'articolo che precede.

**C - Indirizzi per interventi edilizi nel territorio urbano****Art. 72 - Norme morfologiche**

1. Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico  
Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente ed uniforme.

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

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

Negli edifici esistenti sono ammessi i seguenti aggetti:

- aggetti di non più di m 0,30 (cornici, bancali, inferriate) fino all'altezza di m 2,50 dal suolo;
- aggetti fino a non più di m 1,50 (balconi e pensiline) ad una altezza superiore a m 2,50 dal piano del marciapiede e a m 4,50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno m 0,60 dal bordo del marciapiede qualora esistente;
- le chiusure (vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno solo a un'altezza non inferiore a m 2,50 misurata dal piano del marciapiede, o di m 4,50 sul piano stradale.

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

## 2. Allineamenti

Negli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia su patrimonio edilizio esistente è ammessa, nel caso di realizzazione di "facciata ventilata" per il miglioramento della capacità termica dell'edificio, la deroga alle distanze nella misura richiesta dall'incremento di spessore delle murature.

## 3. Recinzioni

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'Ente preposto alla gestione della strada su cui prospettano. Le recinzioni su strada non devono superare i 3,00 m di altezza totale, e quelle in muro pieno non devono superare l'altezza di m 1,00 nelle curve o in zone di visibilità scarsa; in presenza di allineamenti va prevista la stessa altezza, per allineare la recinzione a quelle limitrofe.

## 4. Autorimesse

Le autorimesse chiuse pertinenziali devono di norma essere situate ai piani terreni o interrati all'edificio di cui sono pertinenza. La realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra costituenti edifici separati dall'edificio principale è ammessa solo attraverso soluzioni architettoniche integrate al contesto.

Negli edifici condominiali con più di quattro unità immobiliari, a palazzina o in linea, deve essere evitata la realizzazione di autorimesse al piano terreno con le aperture in sequenza all'esterno dell'edificio nel lato o nei lati prospicienti le strade pubbliche. Tale soluzione può viceversa essere accettabile per le tipologie a schiera e nelle case monofamiliari o bifamiliari.

## 5. Passi carrai e uscite dalle autorimesse

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

L'apertura di nuovi passi carrai può essere negata qualora la loro ubicazione possa intralciare il traffico oppure sia valutata inopportuna rispetto ai programmi dell'Amministrazione Comunale in materia di assetto della circolazione e pedonalizzazione.

Le rampe di accesso ad autorimesse devono essere realizzate in materiale antiscivolo, con scanalature per il deflusso delle acque. La larghezza non deve essere inferiore a m 3,50 se la rampa è rettilinea, e m 4,00 se curva; tale larghezza può essere derogata per edifici preesistenti in caso di difficoltà non altrimenti risolvibili. La pendenza non deve essere superiore al 15%, eventualmente aumentabile fino a un massimo del 20% se la rampa è rettilinea. Si richiama in materia il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/2/1986 e successive modificazioni "Norme di sicurezza antincendio per la costruzione ed esercizio di autorimesse e simili".

Tra l'inizio della livelletta inclinata della rampa e il confine della carreggiata, o dell'eventuale marciapiede (se esistente o da realizzare), o porticato pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno m 4,50, atto alla fermata di un'autovettura in entrata o in uscita. Questa norma può essere derogata nel caso di edifici preesistenti, in mancanza di soluzioni tecniche praticabili; in questo caso, al fine di evitare incidenti, andranno previsti dispositivi di pre-segnalazione acustica e visiva delle auto in uscita.



I cancelli o portoni o altri elementi di chiusura dei passi carrai su strade e spazi pubblici, devono essere arretrati dal limite della sede stradale di almeno m 4,50, in modo da permettere la fermata di un autoveicolo in entrata o in uscita, salvo casi di comprovata impossibilità (ad es. interventi di recupero edilizio in centro storico). Negli ambiti APC ed APS gli elementi di chiusura dell'accesso carrabile ai veicoli industriali dovranno essere arretrati in modo da garantire la sicurezza della normale circolazione.

#### 6. Apertura di sotterranei su spazi di uso pubblico

Le aperture di sotterranei su spazi di uso pubblico dovranno essere praticate verticalmente sulle strutture perimetrali e senza sporgenze dal vivo dei muri, oppure in piano se ubicate sotto passaggi coperti, purché dotate di chiusure adeguate, con superfici di calpestio scabre, ordinatamente disposte ed a perfetto livello dei pavimenti. Sono vietate le aperture all'imbocco laterale dei portici ed 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.

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

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

I cartelli indicatori e altre insegne sono da realizzare secondo le modalità definite dall'apposito Piano o Regolamento comunale.

Gli impianti complementari agli edifici relativi alla ricezione dei segnali televisivi e terrestri devono essere centralizzati; è pertanto vietata l'installazione di antenne paraboliche in terrazze e balconi e comunque in spazi di pertinenza di singoli alloggi; è consentita l'installazione di un solo impianto centralizzato per ciascun fabbricato, da posizionare sul tetto dell'edificio, in posizione tale da inserirsi nell'architettura dello stesso. In particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari, esse devono mimetizzarsi con i colori dei tetti se in laterizio rosso coppo/tegola: la loro collocazione non deve avvenire sui colmi verso i fronti principali; vanno quindi collocate su falde secondarie, secondo modalità rispettose del decoro architettonico dell'edificio, in posizioni tali da renderle il più possibile nascoste a viste panoramiche.

Negli edifici esistenti, ad esclusione degli ambiti APC ed APS, i motori degli impianti di climatizzazione devono essere installati sui fronti dell'edificio non prospicienti la pubblica via o zona di uso pubblico; ove ciò non risulti possibile potranno essere installati anche su fronti principali a condizione che vengano posizionati in apposite nicchie ricavate sul prospetto e coperte con griglia metallica, o comunque opportunamente mimetizzate in armonia con il prospetto dell'edificio. I condotti di collegamento tra il motore e gli elementi interni dovranno di norma essere incassati nelle pareti dell'edificio; quando ciò non risulti ammissibile gli stessi dovranno essere rivestiti con materiali armonizzati alle finiture del fabbricato.

#### 8. Apposizione di manufatti di pubblica utilità

L'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare e far collocare, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, cartelli, insegne, segnali, manufatti e apparecchi relativi ai servizi pubblici o di uso pubblico. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

La realizzazione e installazione dei manufatti di cui al presente articolo è soggetta alle prescrizioni del Piano comunale per la cartellonistica e segnaletica pubblicitaria.

## TITOLO 3 – TERRITORIO RURALE

### CAPO 1. NORME GENERALI

#### Art. 73 - Definizione e generalità

1. Il territorio rurale è suddiviso dal PSC nei seguenti ambiti:
  - AVA - Ambiti di valore naturale ed ambientale;
  - ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;
  - APA - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola;
  - AAP - Ambiti agricoli periurbani.
2. Ai fini applicativi degli strumenti urbanistici si definisce **unità fondiaria agricola**, o semplicemente "unità agricola", l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico-economica condotta unitariamente da un imprenditore agricolo o da forme giuridiche ad esso assimilabili secondo la vigente legislazione in materia (società di persone, società di capitali, cooperative).
3. L'unità fondiaria agricola costituisce l'unità di intervento per il rilascio o la presentazione dei titoli abilitativi finalizzati all'attività agricola, costituita da terreni in proprietà (dell'imprenditore o dei componenti del suo nucleo familiare), in affitto con contratto di affitto regolarmente registrato di durata almeno quinquennale, o con altri diritti di godimento quali: usufrutto, enfiteusi, benefici parrocchiali. Nei casi in cui l'unità agricola non sia costituita esclusivamente da terreni in proprietà, la richiesta di rilascio o la presentazione di titoli abilitativi dovrà essere avanzata da tutte le proprietà interessate, tranne nei casi espressamente previsti dalla legislazione in materia.
4. L'unità fondiaria agricola può essere costituita da più appezzamenti di terreno non contigui tra loro (corpi aziendali), anche ricadenti nel territorio di comuni diversi.
5. L'area costituente l'unità fondiaria agricola dovrà presentare caratteristiche di coltivabilità meccanica o manuale.

#### Art. 74 - Disciplina degli interventi e usi connessi alle attività agricole

1. Negli interventi di Nuova Costruzione e Ampliamento, il rilascio del permesso di costruire o l'efficacia della D.I.A. sono subordinati alla individuazione planimetrica su base catastale del terreno e degli edifici dell'intera unità agricola considerata ai fini dell'edificazione, nella quale potranno essere ulteriormente rilasciati nuovi titoli abilitativi per la realizzazione di altri edifici solamente considerando la SC degli edifici già autorizzati.
2. Sulla stessa unità fondiaria agricola possono essere cumulati tutti gli usi connessi allo svolgimento dell'attività agricola: U32, U33, U34, U35, U37. Tutta la SC eventualmente distribuita per i vari usi, concorre alla definizione della possibilità edificatoria.
3. Nelle zone agricole ad ogni edificio costruito, ricostruito o ampliato dopo la data di adozione del PSC, è asservito permanentemente il terreno che è stato considerato ai fini del rilascio/efficacia del titolo abilitativo, in rapporto agli indici e parametri di edificabilità vigenti al momento del rilascio. Tale terreno potrà quindi essere computato per il rilascio/efficacia di ulteriori titoli abilitativi solamente congiuntamente all'edificio stesso.

4. L'asservimento dell'edificio o degli edifici di nuova realizzazione e di quelli preesistenti rispetto ai terreni dell'unità agricola viene sottoscritto dal proprietario interessato, o altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione corredata dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali dei terreni e degli edifici. Il suddetto vincolo dovrà essere registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e sarà riportato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale su planimetria, sulla quale dovranno essere individuati i confini catastali dell'unità agricola considerata.

5. Ai fini della verifica della possibilità edificatorie in zona agricola, alla domanda di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività deve essere allegato (costituito da certificati catastali anche storici, copia di atti notarili, contratti di affitto o altra eventuale documentazione ritenuta idonea da parte dello Sportello Unico dell'Edilizia):

- a) lo stato di fatto dell'unità fondiaria agricola alla data di approvazione dell'ultima Variante al PRG (anno 2000) previgente in termini di terreni ed edifici;
- b) le modificazioni intercorse in data successiva: frazionamenti, vendite o acquisti di porzioni di terreno o fabbricati, interventi edilizi di NC, NC in ampliamento, e relativi terreni asserviti;
- c) la consistenza degli edifici esistenti nell'unità fondiaria agricola suddetta, specificando, per ciascuna destinazione d'uso, la SU e la SAC legittimamente in essere, anche comprensiva di immobili inseriti nel sistema insediativo storico;
- d) in caso di scorporo di edifici dal fondo agricolo in data successiva all'approvazione delle presenti Norme, la Su relativa non potrà essere recuperata con apposito PRA.

6. La realizzazione di nuovi edifici per funzioni agricole è ammessa esclusivamente per aziende in possesso dei requisiti di competitività e sostenibilità di cui al vigente PRA. Le domande di titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici di cui sopra, dovranno contenere un'ideale documentazione attestante i seguenti requisiti:

- e) la coerenza degli interventi edilizi con specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale, previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore di cui alla lettera b del punto 2 dell'art. A-19 della L.R. 20/2000;
- f) la coerenza degli interventi con l'obiettivo di miglioramento della competitività aziendale;
- g) la non idoneità dei fabbricati abitativi, produttivi e di servizio presenti sul fondo a soddisfare le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e quelle connesse alle nuove tecniche di produzione;
- h) la sostenibilità ambientale degli interventi edilizi;
- i) la sostenibilità ambientale degli interventi di modificazione morfologica e degli assetti idraulici e di trasformazione e utilizzazione del suolo;
- j) gli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica previsti in coerenza con gli obiettivi di valorizzazione dell'area;
- k) gli impegni che il titolare dell'impresa agricola assume, con riferimento ai contenuti delle precedenti lettere a) e f), e la loro durata.

7. I terreni non in proprietà che siano stati computati come facenti parte di una unità agricola ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio, non sono successivamente computabili ai fini dell'edificazione in un'altra unità agricola, anche in caso di cessazione del contratto di affitto o del titolo di godimento. Qualora la potenzialità edificatoria derivante da un terreno venga utilizzata per un intervento edilizio su un terreno di proprietà diversa, il vincolo che ne deriva deve essere oggetto di un atto pubblico trascritto fra le parti interessate.

8. In caso di terreni non contigui, gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno essere ubicati nel corpo aziendale dove già insistono altri fabbricati o, in assenza di

questi, nel corpo aziendale di superficie maggiore; ubicazioni diverse potranno essere ammesse solo in presenza di esigenze organizzative aziendali, debitamente documentate da una apposita relazione tecnica, o nei casi in cui siano presenti vincoli restrittivi alla edificabilità nei corpi aziendali già dotati di edifici o di superficie maggiore.

9. Nel caso in cui le richieste o la presentazione di titoli abilitativi per interventi di NC e NC in ampliamento, che facciano riferimento, ai fini del computo della edificabilità, a terreni siti in comuni diversi, le stesse devono sempre essere accompagnate da PRA, da inviarsi anche agli altri comuni nei quali ricadono i terreni considerati, perché ne possano valutare la correttezza rispetto agli atti pregressi e tenere conto nell'eventualità di successive richieste.

10. Attraverso intervento diretto sono ammessi i seguenti interventi:

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

11. Sono attuabili attraverso il PRA i seguenti interventi:

- ampliamento;
- nuova edificazione.

12. I contenuti ed il livello di analisi del PRA devono essere atti a valutare in modo dettagliato gli effetti diretti e indiretti sull'ambiente, e a dimostrare che il complesso degli interventi sull'area (sistemazione aree, recinzioni, depurazione reflui, ecc.) sia tale da garantire condizioni di sicurezza per la conservazione delle risorse ambientali.

13. Gli interventi di nuova costruzione di fabbricati aziendali sono ammessi solo nel quadro di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, da documentare attraverso PRA, e alla verifica della non soddisfacibilità attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente. Tali programmi devono essere inclusi tra gli strumenti di pianificazione di settore, ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria.

14. Gli interventi di cui sopra devono essere comunque concepiti per minimizzare l'impermeabilizzazione di suolo. In questi ambiti non sono ammesse in proposito attività che prevedano lo stoccaggio a cielo aperto di materiali e prodotti, né altre attività di magazzino/deposito o parcheggio autoveicoli eccedenti quelle strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

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

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

16. Le disposizioni di cui alle "Norme morfologiche e indirizzi per il decoro delle costruzioni nel territorio rurale" del presente RUE si applicano agli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed ai nuovi interventi edilizi; per tali interventi assumono

valenza prescrittiva le indicazioni ivi contenute, anche sotto forma di raccomandazioni, relative alle facciate degli edifici e tinteggiature e alle coperture.

17. Qualunque intervento tra quelli ammessi dall'art.19 del PSC (infrastrutture, attrezzature, opere di sistemazione, ecc.) deve essere tale da garantire la conservazione dell'assetto morfologico, l'utilizzo di forme tradizionali di sistemazione, la conservazione dei segni architettonici della tradizione, la contestuale eliminazione di elementi incongrui.

18. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano, in termini generali, anche attraverso progetti integrati (di restauro ambientale, riequilibrio idrogeologico, gestione aree boscate) definiti in sede di POC, e programmi di intervento previsti da eventuali intese e Accordi territoriali con comuni contermini e la Provincia di Modena, ai sensi di quanto previsto al c. 4 dell'art. 64 del PSC.

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

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

20. "Area Salse di Nirano" e area classificata zona SIC (Sito di Importanza Comunitaria).

Gli interventi di trasformazione territoriale da realizzarsi all'interno dell'area costituente la Riserva Naturale delle Salse di Nirano, dovranno conformarsi anche alla normativa del regolamento di gestione approvato dalla Provincia di Modena con Delibera di Consiglio n. 92/09.

Gli interventi di trasformazione territoriale da realizzarsi all'interno dell'area costituente SIC (Sito di Importanza Comunitaria) dovranno conformarsi, quando previsto alla relativa normativa di cui alla L.R. 7/04, L.R. 6/05 e Delibera di Giunta Regionale 1191/07 ed eventuali provvedimenti comunali.

21. L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici è regolata dal successivo articolo 119.

## **CAPO 2. DISCIPLINA SPECIFICA DEGLI AMBITI**

### **Art. 75 - Usi specifici negli ambiti di valore naturale e ambientale – AVA**

1. Nel rispetto delle disposizioni generali richiamate ai commi precedenti, sono consentiti:

- U32 - Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale;
- U33 - Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature;
- U34 - Attività zootecniche aziendali;
- U35 - Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli.

2. Sono inoltre ammessi, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC, i seguenti usi:

- U43 - Reti tecnologiche e relativi impianti;
- U44 - Impianti per l'ambiente;
- U53 - Opere per la tutela idrogeologica.

3. Sono anche ammessi, solo se preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili, nei limiti di seguito specificati, i seguenti ulteriori usi:

- U1 - Residenza;
- U11 - Pubblici esercizi;
- U16 - Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano;
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
- U37 - Attività agrituristiche.

La compatibilità dell'uso e dell'intervento edilizio va definita considerando quanto previsto ai commi 12, 14, 16, 17, 18, e 19 dell'art. 74.

4. Non è, comunque, consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.

5. Non è ammesso l'inserimento di nuove quote di edificazione.

#### **Art. 76 - Usi specifici negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ARP**

1. Nel rispetto delle disposizioni generali richiamate ai commi precedenti, sono consentiti:

- U32 - Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale;
- U33 - Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature;
- U34 - Attività zootecniche aziendali;
- U35 - Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli;
- U36 - Coltivazioni in serre fisse.

2. Sono inoltre ammessi, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC, i seguenti usi:

- U43 - Reti tecnologiche e relativi impianti;
- U44 - Impianti per l'ambiente;
- U45 - Impianti di trasmissione (via etere);
- U53 - Opere per la tutela idrogeologica.

3. Sono anche ammessi, solo se preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili, nei limiti di seguito specificati, i seguenti ulteriori usi:

- U1 - Residenza;
- U2 - Residenza collettiva;
- U4 - Studi professionali e uffici in genere;
- U5 - Esercizi commerciali di vicinato;
- U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati;
- U11 - Pubblici esercizi;
- U16 - Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano;
- U18 - Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo;
- U49 - Parcheggi pubblici in sede propria (limitatamente ad aree scoperte);
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
- U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso;
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
- U37 - Attività agrituristiche;
- U38 - Esercizio e noleggio di macchine agricole;
- U39 - Allevamenti speciali e attività di custodia di animali;

- U40 - Attività ricettive alberghiere;
- U41 - Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù;
- U42 - Campeggi e villaggi turistici (solo campeggi).

La compatibilità dell'uso e dell'intervento edilizio va definita considerando quanto previsto ai commi 12, 14, 16, 17, 18, e 19 dell'art. 74.

4. Non è, comunque, consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.

5. Oltre al recupero del patrimonio edilizio esistente, il RUE individua, specificamente nella cartografia, ambiti di intervento dove è possibile l'inserimento di piccole quote di nuova edificazione, in misura comunque non superiore al 20% della SC dell'edilizia esistente da recuperare, nell'ambito di progetti unitari convenzionati estesi all'intero ambito di intervento perimetrato.

#### **Art. 77 - Usi specifici negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – APA**

1. Nel rispetto delle disposizioni generali richiamate ai commi precedenti, sono consentiti:

- U32 - Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale;
- U33 - Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature;
- U34 - Attività zootecniche aziendali;
- U35 - Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli;
- U36 - Coltivazioni in serre fisse.

2. Sono ammessi, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC, i seguenti usi:

- U43 - Reti tecnologiche e relativi impianti;
- U44 - Impianti per l'ambiente;
- U45 - Impianti di trasmissione (via etere);
- U47 - Mobilità veicolare;
- U53 - Opere per la tutela idrogeologica

3. Sono anche ammessi, solo se preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili, nei limiti di seguito specificati, i seguenti ulteriori usi:

- U1 - Residenza;
- U2 - Residenza collettiva;
- U4 - Studi professionali e uffici in genere;
- U5 - Esercizi commerciali di vicinato;
- U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati;
- U11 - Pubblici esercizi;
- U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese;
- U16 - Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano;
- U17 - Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano;
- U18 - Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo;
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
- U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso;
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
- U37 - Attività agrituristiche;
- U38 - Esercizio e noleggio di macchine agricole;

- U39 - Allevamenti speciali e attività di custodia di animali;
- U40 - Attività ricettive alberghiere;
- U49 - Parcheggi pubblici in sede propria (limitatamente ad aree scoperte);
- U50 - Attrezzature cimiteriali;
- U51 - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.

La compatibilità dell'uso e dell'intervento edilizio va definita considerando quanto previsto ai commi 12, 14, 16, 17, 18, e 19 dell'art. 74.

4. Non è, comunque, consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.

5. Negli ambiti APA non sono applicabili le disposizioni di cui all'art. 86, in attuazione dell'art. A 21 della L.R. n. 20/00.

#### **Art. 78 - Usi specifici negli ambiti agricoli periurbani – AAP**

1. Nel rispetto delle disposizioni generali richiamate ai commi precedenti, sono consentiti:

- U32 - Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale;
- U33 - Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature;
- U35 - Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli;
- U36 - Coltivazioni in serre fisse.

2. Sono inoltre ammessi, nel rispetto delle condizioni prescritte nel PSC, gli usi:

- U43 - Reti tecnologiche e relativi impianti;
- U44 - Impianti per l'ambiente;
- U45 - Impianti di trasmissione (via etere);
- U53 - Opere per la tutela idrogeologica.

3. Sono anche ammessi, solo se preesistenti, oppure in quanto considerati compatibili, nei limiti di seguito specificati, i seguenti ulteriori usi:

- U1 - Residenza;
- U2 - Residenza collettiva;
- U4 - Studi professionali e uffici in genere;
- U5 - Esercizi commerciali di vicinato;
- U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati;
- U11 - Pubblici esercizi;
- U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese;
- U16 - Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano;
- U17 - Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano;
- U18 - Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo;
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
- U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso;
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
- U37 - Attività agrituristiche;
- U40 - Attività ricettive alberghiere;
- U41 - Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù;
- U42 - Campeggi e villaggi turistici (solo campeggi);
- U47 - Mobilità veicolare;



U49 - Parcheggi pubblici in sede propria (limitatamente ad aree scoperte);

4. La compatibilità dell'uso e dell'intervento edilizio va definita considerando quanto previsto ai commi 12, 14, 16, 17, 18, e 19 dell'art. 74.

5. Non è, comunque, consentito il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi.

6. Non è ammesso l'insediamento di nuovi allevamenti.

#### **Art. 79 - Progetti speciali di qualificazione del paesaggio in territorio rurale – Interventi ammessi al di fuori della programmazione del POC**

1. Tra gli ambiti individuati dal PSC per l'attuazione di "progetti di qualificazione del paesaggio e di promozione della fruizione del territorio urbano e rurale", di cui all'art. 80 delle Norme di PSC, quelli che riguardano il territorio rurale sono soggetti, in assenza di strumento attuativo inserito nel POC, alla regolamentazione degli interventi ordinari, di cui ai commi seguenti.

2. Nelle aree comprese negli ambiti dei PS inseriti nel POC, prima dell'approvazione del PUA o del progetto preliminare unitario, e nelle aree comprese negli ambiti PS in cui non siano previsti interventi nel POC, sono ammessi per intervento diretto i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione);
- demolizione.

3. Non sono ammessi interventi di Ampliamento, di Nuova Edificazione, né cambi d'uso rispetto agli usi legittimamente in essere, fino ad approvazione del POC e dell'eventuale strumento attuativo.

4. Dopo l'attuazione degli interventi previsti nel POC, e in assenza di ulteriori previsioni del POC stesso, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

### **CAPO 3. INTERVENTI CONNESSI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA**

#### **Art. 80 - Interventi per la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (Uso U32)**

1. Nel territorio rurale sono consentiti insediamenti residenziali nei casi seguenti:
- edilizia abitativa esistente;
  - recupero edilizio e cambio d'uso a fini residenziali di edifici esistenti, come disciplinato all'art. 86 delle Norme del vigente RUE;
  - interventi di nuova edificazione ad uso abitativo, connessi all'attività agricola, come disciplinato dalle Norme del vigente RUE.

2. Nel territorio rurale la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale di imprenditore agricolo a titolo principale è ammessa:

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

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

4. Parametri urbanistico - edilizi:

- SFa - Superficie fondiaria aziendale minima (al netto delle superfici boscate perimetrate nella tav.3 del PSC):
  - a) 5 ha negli APA e AAP;
  - b) 8 ha mq negli ARP.Tali quantità si possono ridurre fino ad un minimo del 50% dei rispettivi valori per le aziende ad ordinamento intensivo, documentato attraverso PRA;
- Dimensione massima totale dell'unico fabbricato consentito per area di intervento: 150 mq di S.C., aumentabili per dimensioni superiori a 20 ha di 10 mq per ogni 10.000 mq di superficie fondiaria agricola (al netto delle superfici boscate, perimetrate nella tav. 3 del PSC), fino ad un massimo di 500 mq di S.C., comunque concentrati in un unico edificio, suddivisibile in non più di tre abitazioni ad uso collegato con l'attività agricola;
- Numero massimo dei livelli fuori terra: 2;
- Altezza massima di ciascun fronte: m 8,00 misurati a valle per i terreni in declivio;
- Distanza minima dai confini dell'ambito: m 10,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà: m 10,00.

5. L'utilizzo della possibilità edificatoria per residenza agricola comporta l'apposizione del vincolo pertinenziale della superficie destinata a residenza all'attività produttiva. Tale vincolo viene allegato agli atti successivi di frazionamento, compravendita e locazione.

6. L'attuazione degli interventi di recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, ad uso diverso da quello agricolo, comporta, per le unità poderali cui erano asserviti gli edifici riutilizzati, la non recuperabilità della relativa quota di SC, anche nel caso in cui tali edifici siano classificati dal RUE come elementi del sistema insediativo storico.

#### **Art. 81 - Interventi per la realizzazione di fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso U33)**

1. Parametri urbanistico - edilizi:

- SFa - Superficie fondiaria aziendale minima (al netto delle superfici boscate perimetrate nella tav.3 del PSC):
  - a) 5 ha negli ambiti AAP e APA;
  - b) 8 ha negli ambiti ARP.
- Per le aziende formate con appoderamento precedente la data di adozione del PSC:
  - a) 3 ha negli ambiti AAP e APA;
  - b) 5 ha negli ambiti ARP;
- SC massima: 100 mq per il primo ha, più 55 mq/ha per gli altri ettari;

- SC massima del singolo edificio: 800 mq;
  - H massima dell'edificio: 9 m;
  - Distanza minima dei fabbricati dai limiti di zona agricola: 10 m.
2. Tramite **PRA** è possibile:
- Derogare dai limiti minimi di intervento fino ad un massimo del 25%;
  - Superare il parametro di SC del singolo edificio fino ad un massimo del 25%;
  - Superare la SC massima fino ad un massimo del 50%.

**Art. 82 - Interventi per la realizzazione di fabbricati per le attività zootecniche aziendali (uso U34)**

1. Sono ammessi gli interventi edilizi per tutti i tipi di allevamento.
2. Sulla stessa unità fondiaria agricola non possono essere cumulati le quantità edificatorie derivanti dai diversi tipi di allevamento.
3. Qualunque richiesta di titolo abilitativo deve essere accompagnata dalla documentazione sul rispetto della legislazione vigente e dei regolamenti vigenti in materia di smaltimento delle deiezioni animali (Piano di spandimento zootecnico).
4. Parametri urbanistico - edilizi per allevamenti bovini:
  - SFa - Superficie fondiaria aziendale minima (al netto delle superfici boscate perimetrate nella tav.3 del PSC): 20 ha;
  - SC massima: 2000 mq;
  - SC unitaria massima: 100 mq/ha per gli ha dal 1° al 5° e 60 mq/ha per gli ha dal 6° in poi;
  - H massima: 7,5 m
5. Parametri urbanistico - edilizi per altri allevamenti:
  - SFa - Superficie fondiaria aziendale minima (al netto delle superfici boscate perimetrate nella tav.3 del PSC): 10 ha;
  - SC massima: 1000 mq;
  - SC unitaria: 80 mq/ha per gli ha dal 1° al 5°, e 60 mq/ha per gli ha dal 6° in poi;
  - H massima: 7,5 m;
  - Distanza minima dai confini di proprietà: 20 m;
  - Distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità agricola: 60 m;
  - Distanza minima da edifici abitativi interni all'unità agricola: 10 m;
  - Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato ovvero da aree di espansione con destinazione prevalentemente residenziale: 200 m.
6. Gli interventi edilizi riguardanti allevamenti esistenti non rispettanti le distanze minime di cui sopra, sono ammissibili in deroga a tali distanze a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, sentiti ARPA e AUSL.
7. Tramite **PRA** è possibile:
  - Derogare dalla superficie fondiaria minima sino ad un minimo di 5 ha nel caso degli allevamenti bovini, e sino ad un minimo di 3 ha nel caso degli altri allevamenti;
  - Superare il parametro di SC unitaria del 20%;
  - Superare la SC massima e la SC unitaria massima, con il limite del 100% di incremento massimo rispetto alla SC esistente.

**Art. 83 - Interventi per attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli (uso U35)**

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

**Art. 84 - Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso U36)**

1. Si interviene con intervento edilizio diretto.

2. Parametri urbanistico - edilizi:

- SFa - Superficie fondiaria aziendale minima (al netto delle superfici boscate perimetrate nella tav.3 del PSC): 1 ha;
- SC massima: 1.000 mq.

3. Tramite **PRA** è possibile superare la SC massima fino ad un massimo di 0,20 SFa.

**Art. 85 - Interventi connessi all'esercizio e noleggio di macchine agricole (uso U38)**

1. Per l'uso U38 sono ammessi in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di tipo conservativo e di cambio d'uso sugli immobili esistenti, come disciplinato nella tabella seguente. Interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento e Ricostruzione possono solo essere programmati nel POC sulla base delle condizioni definite nel PSC.

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

**CAPO 4. INTERVENTI CONNESSI E NON ALL'ATTIVITA' AGRICOLA****Art. 86 - Interventi di recupero edilizio, di ampliamento e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela**

1. Ai sensi dell'art. A-21 della L.R. n. 20/2000 e dell'art. 68 delle Norme di PSC, è consentito il recupero del patrimonio edilizio non più utilizzato a fini agricoli, con le modalità di seguito riportate:

- a) In tutti gli edifici esistenti, censiti o meno nell'elaborato di Quadro Conoscitivo di PSC, QC.C2 – Tav. 1, non soggetti a vincoli, ai sensi del Titolo 1 - Sistema insediativo storico, sono ammessi i seguenti interventi edilizi: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione.
- b) E' ammesso l'intervento di Cambio d'uso per le destinazioni d'uso di seguito specificate in relazione alla tipologia dell'edificio:

A	Edifici in tutto o prevalentemente abitativi	U1, U2, U4, U11, U12, U16, U21, U22, U32, U37, U39, U40, U41. Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a servizi agricoli, è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani
---	--	---

		accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia superficie accessoria (Sa); solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenziali nella misura minima richiesta ai sensi dell'art. 97 tali vani possono anche essere riutilizzati come Su per l'ampliamento della funzione principale.
B	Edifici non abitativi di servizio all'agricoltura e alla zootecnia: stalle, fienili, magazzini, ricoveri macchine e simili	U32, U33, U34, U37, U38, U39 E' ammesso, inoltre, il riuso quali corpi accessori pertinenziali (ripostigli, autorimesse pertinenziali) di edifici contigui aventi una delle destinazioni di cui alla lettera A. E' ammesso l'uso U 1 limitatamente agli immobili individuati nella Tavola 3 del RUE.
C	Edifici accessori pertinenziali non agricoli: autorimesse e simili	E' ammesso esclusivamente il mantenimento di utilizzazioni pertinenziali alle funzioni dell'edificio principale di cui sono pertinenza.
D	Edifici produttivi: capannoni artigianali, opifici (compreso l'eventuale alloggio annesso)	U13, U28, U33, U35, U36, U37, U38, U39. E' ammessa, inoltre, l'uso U1 limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso (vedi Tavola 3 del RUE)
E	Edifici per attrezzature turistiche, ricreative, ricettive, pubblici esercizi, strutture di vendita, attività dei servizi (compreso l'eventuale alloggio annesso)	U4, U5, U11, U12, U16, U17, U21, U22, U40, U41 E' ammessa, inoltre, l'uso U1 è ammesso limitatamente all'eventuale preesistente alloggio annesso (vedi Tavola 3 del RUE)
F	Edifici religiosi	U16, U22

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

3. Il cambio d'uso senza opere da uso U32 (Abitazione di imprenditore agricolo a titolo principale) ad uso diverso non connesso alla funzione agricola è soggetto al pagamento del Contributo di costruzione ai sensi dell'art. 32, comma terzo della L.R. 31/2002, qualora siano trascorsi meno di dieci anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione o ampliamento dell'edificio.

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

- nei casi classificati con lettera A nella tabella che precede (edifici con originaria funzione abitativa) è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura;
- nei casi classificati con lettere B, C, D nella tabella che precede (edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa), la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è precluso per 10 anni. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla presentazione di un PRA.

#### 5. Interventi di ampliamento.

Per le sole Unità Edilizie con originaria funzione abitativa (U32), aventi una SC inferiore a mq 150, sono ammessi interventi di ampliamento fino al raggiungimento di tale SC massima.

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

#### 6. Attività agrituristiche.

L'uso U37 è ammesso esclusivamente per Cambio d'Uso di edifici o parti di edifici preesistenti, come normato dalla L.R. 4/09 e s.m.e i.

#### 7. Criteri morfologici e sistemazione delle aree di pertinenza.

In relazione al recupero di edifici esistenti per funzioni non agricole (interventi di Ristrutturazione edilizia, Cambio d'Uso, Ampliamento) si applicano le norme della Parte terza – Titolo 1.

8. Nei casi specifici individuati cartograficamente dal RUE, a norma degli artt. 64 comma 3 e 67 comma 4 delle Norme del PSC, nel caso di edifici con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso di cui ai commi precedenti, è consentito il recupero del patrimonio edilizio non più utilizzato a fini agricoli, alle seguenti condizioni:

- che gli edifici vengano integralmente demoliti prima o contestualmente all'intervento di nuova edificazione;
- che entro lo stesso ambito territoriale, o in altro ambito, previo accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 con l'Amministrazione Comunale, sia prevista la realizzazione di un solo edificio avente superficie coperta degli edifici da demolire compresa tra 150 mq e 600 mq, SC di 150 mq e non più di 2 alloggi. Per superficie coperta degli edifici da demolire superiore a 600 mq, SC pari a 150 mq più 1 mq di SC per ogni 4 mq di Superficie coperta da demolire;
- nel caso di edifici incongrui localizzati in ambiti agricoli di pregio paesaggistico e ambientale (ARP – AVA), il POC può definire, sulla base di finalità di tutela e qualificazione di interesse generale, modalità diverse di intervento convenzionato.

#### 9. Edifici totalmente o parzialmente diroccati o demoliti

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

- che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ricostruzione o Nuova Costruzione ai sensi del presente Titolo 3;
- che siano stati demoliti per ordinanza sindacale in relazione a situazioni di pericolosità e la richiesta di titolo abilitativo edilizio per la ricostruzione sia presentata entro cinque anni dalla demolizione;
- che siano crollati spontaneamente o per eventi naturali in data posteriore alla data di adozione delle presenti norme.

10. Per gli edifici esistenti appositamente individuati dalla cartografia del RUE, che ricadono entro gli ambiti territoriali dei "Progetti speciali" di cui all'art. 80 delle Norme del PSC, la potenzialità edificatoria è assegnata dal POC, che definisce le modalità di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per garantire la qualità degli interventi e il perseguimento di specifici benefici pubblici (cessione di aree, sistemazione di aree e percorsi, ecc.).

Tale convenzionamento dovrà avvenire nell'ambito degli obiettivi e delle finalità pubbliche degli interventi da attuare ai sensi dell'art. 80 delle Norme del PSC (Progetti Speciali), definendo le quote di realizzazione spettanti ai soggetti pubblici e privati interessati.

**Art. 87 - Interventi di modificazione morfologica del suolo o dei corpi idrici e attività estrattive**

1. Tali interventi sono ammissibili a condizione che sia garantita l'efficienza della rete idrologia superficiale e la stabilità dei versanti; in caso di dubbi o rischi in proposito, l'autorizzazione è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione tecnica sulla situazione idraulica e gli effetti dell'intervento.

2. Le modificazioni del suolo connesse alla coltivazione di cave e torbiere sono sottoposte alle procedure autorizzative specifiche di cui alle leggi vigenti in materia.

3. Le attività estrattive (uso U29) si attuano esclusivamente nelle aree del territorio rurale interessate da previsioni del vigente Piano delle Attività Estrattive. In tali aree le previsioni e le norme del PAE, fino alla loro scadenza, prevalgono sulle norme del RUE. Altre zone agricole possono essere interessate da attività estrattive sulla base di nuove previsioni del PAE e del PIAE.

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

5. In caso di attuazione delle previsioni del PAE, all'esaurimento dell'attività estrattiva le aree devono essere sistemate secondo le prescrizioni del relativo progetto di ripristino. A ripristino ultimato si applicano le norme del RUE relative al territorio rurale, fatto salvo il rispetto di disposizioni specifiche contenute nelle N.T.A. del PAE.

**Art. 88 - Opere per la tutela idrogeologica**

1. In relazione all'uso U53 (Opere per la tutela idrogeologica) sono previsti in via ordinaria nel RUE esclusivamente interventi di manutenzione di opere preesistenti, nonché eventuali altri interventi previsti in progetti già approvati di opere pubbliche. Ogni altro intervento di realizzazione di opere per esigenze di tutela idrogeologica, può essere attuato dopo l'autorizzazione degli enti competenti, quando necessaria.

**Art. 89 - Impianti per l'ambiente - Attrezzature per la pubblica amministrazione, la sicurezza, la protezione civile**

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

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

**Art. 90 - Allevamenti speciali e custodia di animali**

1. Per l'uso U39 (Allevamenti speciali e attività di custodia di animali) è ammesso esclusivamente il cambio d'uso di edifici esistenti, nonché la costruzione di manufatti non configurati come edifici (recinti, gabbie e simili). La realizzazione di tali manufatti può

essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di cortine vegetali per la mitigazione dell'impatto visivo.

#### **Art. 91 - Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in ambito rurale**

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

### **CAPO 5. INDIRIZZI PER INTERVENTI EDILIZI NEL TERRITORIO RURALE**

#### **Art. 92 - Norme morfologiche**

##### **1. Facciate degli edifici e tinteggiature**

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

Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario e rifinitura a tinta devono essere tinteggiate in modo omogeneo, sulla base di idoneo elaborato progettuale a colori.

Le facciate degli edifici possono essere realizzate e rifinite in pietra a vista e in intonaco di malta di calce tinteggiato.

Gli intonaci, le stuccature, i rinzaffi dovranno essere realizzati con malta di calce o malta bastarda di calce.

Le tinteggiature degli intonaci dovranno rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale.

In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- cemento armato a "faccia a vista";
- rivestimenti di qualsiasi materiale che non siano intonaco;
- intonaci plastici di qualsiasi genere;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- zoccolatura in lastre di marmo o pietra;
- elementi prefabbricati in vista in conglomerato cementizio come: mensole di gronda, stipiti di finestra, bancali di finestra, cornici o elementi di decoro, ecc..

Gli infissi e i serramenti dovranno essere di legno verniciato in tinta coprente con scuri del tipo a tagliere.

##### **2. Coperture**

I nuovi edifici devono essere realizzati con coperture a falde, con forma e pendenza conformi ai modelli dell'edilizia tradizionale locale (normalmente a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo con pendenza compresa fra il 30% e il 38%), e con manto di copertura in laterizio, salvo che si tratti di edifici di forma o dimensioni particolari (stalle, silos, edifici di grandi dimensioni).

Non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini resistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; la superficie di tali aperture non deve superare complessivamente 1/12 della superficie di pavimento dei vani sottostanti e ciascuna apertura non deve superare la superficie di mq 1,50.

La misura della sporgenza della gronda dovrà essere commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia storica nella zona circostante all'intervento edilizio (usualmente 50-60 cm).



### 3. Recinzioni

Sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica addossata alla siepe dal lato rivolto all'interno dell'area da recingere, oppure interposta fra due file di piante. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura, evitando forme complesse o richiami formali a stilemi del passato.

### 4. Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale

Per gli interventi di nuova edificazione la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo.

Tale studio consiste in:

- Analisi, attraverso rappresentazioni grafiche e documentazione fotografica, della situazione attuale e di quella modificata, con evidenziazione delle modifiche introdotte negli aspetti percettivi del paesaggio, da distanze e punti di vista ritenuti significativi;
- Valutazione del corretto inserimento visivo delle nuove opere nel contesto (scelta dei materiali e dei colori, forma e volumetria degli edifici, vegetazione, ecc.): scelta di alcuni punti di osservazione.

In rapporto all'entità dell'intervento proposto, e ai valori di paesaggio e di identità preesistenti (integrità, identità, compiutezza, degrado del paesaggio), e considerando la significatività delle visuali esaminate, lo studio perviene a valutazioni globali sull'esito visuale degli interventi di progetto.

In relazione agli esiti dello studio di inserimento paesaggistico, il progetto dovrà adottare idonee misure di mitigazione degli eventuali impatti negativi, consistenti in:

- Interventi di adeguamento del progetto (aspetti architettonici, distribuzione dei volumi, trattamento delle superfici, ecc.);
- Interventi di schermatura visiva attraverso al piantumazione di alberature, siepi, gruppi arborei.

## **PARTE TERZA – DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA**

---

### **TITOLO 1 – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE**

#### **CAPO 1. DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI**

##### **Art. 93 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

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

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

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

- allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
- allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante aggiuntivo previsto;
- spazio destinato ai contenitori per la raccolta dei rifiuti entro una distanza massima di m 100;
- accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
- spazi di parcheggio pubblico entro una distanza massima di m 200;
- allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
- allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

4. Qualora le opere di cui al precedente comma non esistano o esistano in misura non adeguata, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo l'impegno dell'interessato all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, qualora non siano già stati programmati dal Comune gli interventi di esecuzione o completamento, sulla base di un progetto approvato e finanziato.

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 dagli atti del Comune sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;

- in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a strumento attuativo preventivo nel quale le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente dal Comune.

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

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

7. Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti sono distinte in:

- (t) impianti tecnologici;
- (cp) impianti tecnologici campi pozzi acquiferi;
- (c) cimiteri;
- (m) magazzini comunali;
- (s) serbatoi;
- (ie) isole ecologiche.

#### **Art. 94 - 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. Nel quadro delle prescrizioni generali del PSC (che individua le dotazioni di livello sovracomunale COLL - S e urbano COLL - U) la cartografia del RUE individua, generalmente all'interno degli ambiti urbani consolidati, aree destinate a "Spazi e attrezzature collettive di livello locale" (COLL - L), la cui eventuale modifica (di classificazione o di perimetrazione), se avviene nel rispetto delle prescrizioni del PSC, non richiede modifica di tale strumento.

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

- COLL - S (CULT) Castello di Spezzano;
- COLL - S (CH) Santuario della Beata Vergine del Castello.

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

- COLL - U.a Attrezzature collettive:
  - COLL - U.a (sa) Strutture sanitarie e assistenziali;
  - COLL - U.a (CH) Sedi di culto e attività correlate;
  - COLL - U.a (PA) Sedi della Pubblica Amministrazione, della sicurezza pubblica e della protezione civile;
  - COLL - U.a (Spet) Sedi di attività di spettacolo di rilievo urbano;
  - COLL - U.a (C-ASS) Centri di assistenza e servizi sociali di livello urbano;
  - COLL - U.a (Cult) Sedi di attività culturali di rilievo urbano;
  - COLL - U.a (AS) Sedi di attività assistenziali di rilievo urbano;
  - COLL - U.a (Pol) Sedi di attività politiche di rilievo urbano.
- COLL - U.b Istruzione:
  - COLL - U.b (SM) Scuole Medie Inferiori.

- COLL - U.c Verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive:
  - COLL - U.c (Sport) Impianti e attrezzature sportive di livello urbano;
  - COLL - U.c (Par) Parchi urbani.
- COLL - U.d Parcheggi:
  - COLL - U.d (PARK) Parcheggi pubblici di livello urbano.

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

- COLL - L.a Attrezzature collettive:
  - COLL - L.a (san) Servizi sanitari;
  - COLL - L.a (sas) Sedi di associazioni ;
  - COLL - L.a (civ) Centri civici, attrezzature sociali;
  - COLL - L.a (ch) Culto;
  - COLL - L.a (c-ass) Centri assistenziali e servizi sociali di quartiere
- COLL - L.b Istruzione:
  - COLL - L.b (an) Asili nido;
  - COLL - L.b (sm) Scuole materne;
  - COLL - L.b (se) Scuole elementari.
- COLL - L.c Verde pubblico attrezzato e attrezzature sportive:
  - COLL - L.c (sp) Attrezzature sportive;
  - COLL - L.c (gia) Parchi e giardini di quartiere;
  - COLL - L.c (ped) Spazi pubblici pedonali.
- COLL - L.d Parcheggi locali.

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

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

7. Usi ammissibili

Negli ambiti classificati COLL - U e COLL - L sono ammessi, salvo diversa specifica indicazione, i seguenti usi:

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

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

- U11 - Pubblici esercizi.

8. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

9. Usi ammessi e tipi di intervento consentiti per ciascun tipo di attrezzatura. Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del RUE e del POC le aree destinabili alle diverse attrezzature e servizi.

a. Interventi sull'esistente

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi di MO, MS, RRC, RE. Gli interventi di CD sono ammessi entro la sottoclasse di appartenenza (a - b - c - d) di cui ai commi 4 e 5 che precedono.

b. Interventi di NC e di ampliamento in NC.

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

10. COLL - U.a – COLL - L.a

Aree per spazi e attrezzature collettive di livello urbano e locale:

Usi ammessi:

- U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano;
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile;
- U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso.

Parametri urbanistico - edilizi:

- UF max: 0,60 mq/mq;
- NP max: 2;
- $Q \leq 40\%$ .

Modalità di intervento:

- Intervento diretto.

11. COLL - U.b – COLL - L.b

Aree per Istruzione di livello urbano e locale:

Usi ammessi:

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

Parametri urbanistico - edilizi:

- UF max: 0,50 mq/mq;
- NP max: 3;
- SP min: 50%.

Modalità di intervento:

- Intervento diretto.

12. COLL - U.c (PAR) – COLL - L.c (Par)

Verde pubblico attrezzato (Parchi territoriali - Parchi urbani):

Usi ammessi:

- U11 - Pubblici esercizi;
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo.

Parametri urbanistico - edilizi:

- UF max: 0,05 mq/mq;
- SP min.: 90%

Modalità di intervento:

- Intervento diretto.

### 13. COLL - U.c (SPORT) – COLL - L.c (Sport)

Ambiti per verde pubblico attrezzato per lo sport:

Usi ammessi:

- U11 - Pubblici esercizi;
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo.

Parametri urbanistico - edilizi:

- UF max: 0,20 mq/mq;
- SP min.: 70%

Modalità di intervento:

Intervento diretto.

### 14. COLL - U.d (PARK) – COLL - L.d (Park)

Ambiti per parcheggi pubblici:

Usi ammessi:

- U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati;
- U49 - Parcheggi pubblici in sede propria.

Parametri urbanistico - edilizi:

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

Modalità di intervento:

- Per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrato; non sono ammesse soluzioni in elevazione;
- Per l'uso U8 non è ammessa la costruzione di edifici permanenti;
- Gli eventuali parcheggi ricadenti negli Ambiti di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua, devono essere realizzati con fondo permeabile.

15. Ambiti per attrezzature e spazi collettivi ricadenti in ambiti soggetti a tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua.

Nelle aree che ricadono negli ambiti di tutela di cui all'art. 5 delle norme di PSC sono ammesse utilizzazioni ai sensi del presente articolo solo a condizione che non comportino la costruzione di nuovi edifici, né l'ampliamento di quelli preesistenti né impermeabilizzazioni del suolo.

Gli eventuali parcheggi ricadenti in tali ambiti devono essere realizzati con fondo permeabile.

## Art. 95 - Parcheggi: definizioni

1. I parcheggi sono distinti in due classi:

- a) parcheggi pubblici (P), che si distinguono in:
  - di urbanizzazione primaria (P1);
  - di urbanizzazione secondaria, rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi (P2);
- b) parcheggi privati, che si distinguono in:
  - privati pertinenziali di uso riservato (Pr);
  - privati pertinenziali di uso comune (Pc);
  - privati non pertinenziali di uso riservato;
  - privati non pertinenziali di uso comune.

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

3. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati in aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione e la loro gestione possono tuttavia essere affidate attraverso convenzione dal Comune a soggetti privati.

4. I parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) sono parcheggi pubblici che debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana. Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono.

5. I parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2) sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.

6. I parcheggi privati pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

7. Nei limiti delle dotazioni minime prescritte ai successi artt. 97 e 98 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione delle disposizioni del P.S.C. del P.O.C. e del R.U.E. essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

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

9. I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (Pc), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza, ad esempio: i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (Pc) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti. La fruizione di parcheggi pertinenziali va regolata dalle proprietà in modo tale da consentirne il più funzionale utilizzo da parte degli aventi diritto.

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

11. Si considerano parcheggi privati non pertinenziali:

- i parcheggi di pertinenza di determinate unità immobiliari, in eccedenza alle quantità minime prescritte;
- i parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
- gli spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (tipo d'uso urbanistico U 20).

#### **Art. 96 - Parcheggi: requisiti tipologici**

1. Nei parcheggi pubblici (P), in quelli pertinenziali di uso comune (Pc) e in quelli pertinenziali (Pr) non coperti, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori alle seguenti misure:

- m 2,50 x 5,00 per parcheggi a pettine;
- m 2,00 x 5,00 per parcheggi a colonna;
- m 3,20 x 5,00 per parcheggi per disabili.

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

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

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

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

5. I parcheggi pubblici, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia permeabile di superficie non inferiore a 3,00 mq per albero e delimitata rispetto ai posti auto.

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

#### **Art. 97 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Pr e Pc)**

1. In tutti gli interventi edilizi di NC, NC in ampliamento, Ristrutturazione urbanistica nonché negli interventi di CD qualora comportino un aumento di carico urbanistico, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (Pr e Pc) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, del seguente elenco, che fa parte integrante del presente articolo. Per gli interventi di RE, l'applicazione del presente comma è subordinata all'esistenza di idonea area.



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

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

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

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

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

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

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

9. I parcheggi in deroga agli strumenti urbanistici di cui al comma 9 della L.122/89, possono essere realizzati relativamente ai fabbricati già esistenti al 24/03/1989 (data di approvazione della legge).

In sede di POC, qualora le diverse attività previste utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse, sono potenzialmente ammissibili corrispondenti riduzioni delle quantità previste.

10. Elenco dotazioni parcheggi pertinenziali (Pr + Pc) in relazione agli usi.

- U1 - Residenza;
- U32 - Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale.

1,5 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50 mq di SC o frazione.

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

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

- U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico;
- U14 - Attività espositive, fieristiche, congressuali;

U19 - Attività sanitarie e assistenziali.

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

- U5 - Esercizi commerciali di vicinato;
- U12 - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese;
- U26 - Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie);
- U13 - Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;
- U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso;
- U23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici;
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo;
- U25 - Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale;
- U51 - Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.

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

- U4 - Studi professionali e uffici in genere;
- U11 - Pubblici esercizi;
- U16 - Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano;
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile.

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

- U6 - Medie strutture di vendita al dettaglio;
- U7 - Grandi strutture di vendita al dettaglio.

I valori minimi sono definiti come segue:

Esercizi con superficie di vendita	ALIMENTARI	NON ALIMENTARI
	un posto auto ogni:	un posto auto ogni:
fino a 400 mq	30 mq di SV	40 mq di SV
da 400 a 800 mq	18 mq di SV	25 mq di SV
da 800 a 1500 mq	13 mq di SV	20 mq di SV
oltre 1500 mq	8 mq di SV	16 mq di SV

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

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

Si vedano, inoltre, gli atti della Regione di cui alla delibera C.R. n. 253 del 1999 e s.m. e i.

- U9 - Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi;
- U10 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione;

- U27 - Attività manifatturiere artigianali o industriali;
- U28 - Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero;
- U29 - Attività estrattive;
- U30 - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami;
- U31 - Attività per la logistica delle merci;
- U38 - Esercizio e noleggio di macchine agricole.

1 posto auto ogni 100 mq di SC e comunque 1 posto auto ogni 300 mq di SF, di cui almeno la metà di tipo Pc (uso comune). Una parte dei posti auto dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.

Per le sedi produttive di attività industriali del settore ceramico è richiesto 1 posto auto ogni 150 mq di SC e comunque 1 posto auto ogni 300 mq di SF, di cui almeno la metà di tipo Pc (uso comune).

- U17 - Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano;
- U18 - Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U17.

Il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:

1 posto auto ogni 12 mq di SC;

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

1 posto auto ogni 100 mq di SF.

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

- U37 - Attività agrituristiche;
- U40 - Attività ricettive alberghiere;
- U41 - Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù.

1 posto auto ogni 40 mq di SC, di cui almeno il 60% di tipo Pc (uso comune).

- U42 - Campeggi e villaggi turistici.

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

#### **Art. 98 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi**

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC ed NC in ampliamento, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel PSC e nel POC, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per attrezzature e spazi collettivi di cui al presente articolo.

Le quantità minime sono distinte in:

- Aree P da attrezzare a parcheggi pubblici;
- Aree V a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive.

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

- 1 alloggio medio = 110 mq di SC (orientativamente 80 mq di Su + 60% di 50 mq di Sa);

- dimensione media della famiglia = 2,40 persone (al 2017);
- quindi 90 mq SC = 2,00 abitanti teorici.

3. Negli interventi edilizi diretti:

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

4. Nei PUA:

- A) Per gli usi residenziali e gli usi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16):  
P1 = 10 mq ogni 100 mq di SC;  
V = 50 mq ogni 100 mq di SC.
- B) Per gli usi direzionali, commerciali, pubblici esercizi e alberghieri (U3, U6, U7, U9, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):  
P = 40 mq ogni 100 mq di SC;  
V = 60 mq ogni 100 mq di SC.
- C) Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31, U26):  
P1 = 5% della ST;  
V = 10% della ST.
- D) Per gli usi U11, U21, U22, U23, U24, U25, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, U43, U44, U45, U46, U47, U48, U49, U51, U52: non è richiesta cessione di aree, tranne che per gli usi U23 (Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici) e U25 (Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale), quando gestita da soggetti privati anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti. In tali casi la cessione è pari a:  
P1 = 40 mq ogni 100 mq di SC;  
V = 60 mq ogni 100 mq di SC.

5. Negli interventi di CD è richiesta la realizzazione e cessione delle aree per attrezzature e spazi collettivi nella misura prevista per il nuovo uso ai sensi del comma precedente nei casi previsti (indicati con SI) nel seguente schema:

Da U \ a U	1, 2, 4, 5, 12, 13, 16	3, 6, 7, 11, 14, 17, 18, 19, 25, 37, 40, 41, 42	9, 27, 28, 30, 31, 26
1, 2, 4, 5, 12, 13, 16, 32	NO	SI	NO
U3, 6, 7, 11, 14, 17, 18, 19, 25, 37, 40, 41, 42	NO	NO	NO
9, 27, 28, 30, 31, 26	SI	SI	NO
33, 34, 35, 36, 37, 38, 39	SI	SI	SI

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

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

#### **Art. 99 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione**

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

2. Le aree per parcheggi P si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma i parcheggi P devono essere realizzati a pettine ed essere alberati. I posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica.

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

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

5. Non sono computabili come V:

- le aiuole stradali e le aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
- le aree che, ai sensi del D.P.R. 142/2004 ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade di tipo A, B, C, D ed E (che possono tuttavia essere utilizzate come parcheggi);
- le aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di vaso di raccolta e accumulo delle acque piovane;
- le aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti (che possono tuttavia essere utilizzate come parcheggi);
- le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di almeno mq 50;
- le aree che per le caratteristiche morfologiche e di localizzazione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000 e s.m.e i.

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

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

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

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

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

#### **Art. 100 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali**

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

- a) la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio. Pertanto la monetizzazione delle dotazioni riveste comunque carattere di straordinarietà;
- b) evidenziazione dei casi in cui la mancata realizzazione delle dotazioni territoriali costituirebbe, per l'ambito interessato, un peggioramento delle condizioni di vivibilità;
- c) diversificazione dei parametri economici della monetizzazione per aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;
- d) nei casi di interventi di trasformazione soggetti ad intervento preventivo (PUA, IUC) l'eventuale monetizzazione è decisa in sede di approvazione dello strumento da parte del consiglio comunale; nei casi di intervento diretto, tale decisione è demandata, di norma, alla Giunta Comunale, che può delegare il S.U.E.
- e) i parametri economici unitari per la monetizzazione delle dotazioni sono deliberati annualmente dalla Giunta Comunale, tenendo conto dei reali costi delle aree e dei prezzi di realizzazione delle opere definiti dalla C.C.I.A.A. della provincia di Modena.

2. Di norma si monetizza quando:

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

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

Nei centri storici, negli ambiti urbani consolidati e negli ambiti specializzati per attività produttive, negli interventi diretti non programmati dal POC, la Giunta Comunale (delegando eventualmente il Responsabile del Servizio) può prescrivere che in luogo della cessione delle aree sia applicata la monetizzazione, secondo i criteri stabiliti dagli atti del Comune relativi agli oneri di urbanizzazione. La monetizzazione non va di norma applicata, salvo valutazioni particolari, in caso di insediamento, anche per cambio d'uso, di nuove attività terziarie.

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

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

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

## **CAPO 2. DOTAZIONI ECOLOGICHE**

### **Art. 101 - Dotazioni ecologiche ed ambientali - Permeabilità dei suoli**

1. Negli ambiti classificati ECO sono previste attrezzature, infrastrutture e sistemazioni finalizzate all'urbanizzazione degli insediamenti, al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano, alla mitigazione degli impatti negativi.

2. Nelle porzioni perimetrale di ambiti APS (soggette a PUA o a IUC), in sede di POC o di convenzionamento, il Comune può assegnare i diritti edificatori calcolati anche in base alla superficie delle aree ECO, pur restando tali aree non edificabili.

3. Il RUE classifica con ECO-L spazi destinati a dotazioni ecologiche di livello locale (anche all'interno di ambiti specializzati per attività produttive o ad ambiti urbani consolidati); generalmente si tratta di aree di proprietà privata, che non rientrano nel calcolo della superficie edificabile in quanto sono destinate alla mitigazione degli impatti e alla protezione degli insediamenti. Tali aree possono essere oggetto di specifiche forme di convenzionamento con il Comune, per garantire il corretto perseguimento delle finalità ecologiche.

4. Sono classificate con sigla ECO-U le dotazioni ecologiche di rilevanza urbana e territoriale.

5. Nelle aree classificate ECO è consentito, in attesa della definizione di specifici accordi, il mantenimento dello stato di fatto e di attività in essere (sistemazione di piazzali e percorsi pedonali e ciclabili, strade), con l'eccezione delle attività di stoccaggio (depositi all'aperto di qualsiasi prodotto industriale, materiali di rottamazione, ecc.), e di attività produttive. Nel progetto di nuova sistemazione delle aree, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare il mantenimento di sistemazioni tali da garantire una funzionalità nell'accesso agli insediamenti non altrimenti risolvibile.

6. Per gli edifici preesistenti negli ambiti ECO sono consentiti gli interventi di MO, MS, RS, RRC e per gli usi già in essere.

7. Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime di cui all'articolo seguente.

8. I parcheggi, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere sempre dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia erbosa permeabile di superficie non inferiore a mq. 3 per albero e delimitata rispetto ai posti-auto da un cordolo sopraelevato o da altro sistema che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto-auto.

## **Art. 102 - Verde pubblico e privato**

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è soggetta a controllo e può essere promossa da appositi progetti. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulla vegetazione connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.

2. L'eventuale abbattimento di alberature di alto fusto non produttive deve essere autorizzato mediante apposito nulla-osta. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall' Art. 106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale.

3. Nel territorio rurale è altresì vietato estirpare siepi, a meno che ciò non avvenga sulla base di Piani di Sviluppo Agricolo Aziendali o Interaziendali, che dovranno motivare le scelte di soppressione.

4. Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature preesistenti aventi diametro del tronco superiore a 0,20 m - rilevato a 1 m dal colletto - e di non offenderne l'apparato radicale; previo apposito atto è consentito prevederne il diradamento ove siano troppo ravvicinate in rapporto alla specie e alle dimensioni.



5. Fatte salve le zone nelle quali il PSC ed il POC prescrivano in modo specifico una diversa quota di superficie permeabile in rapporto alla SF o alla ST del lotto di intervento, nelle altre zone, per tutti gli interventi edilizi di NC, NC in ampliamento e di RE (nel caso di demolizione e successiva ricostruzione), la quota minima di Sp dovrà essere così prevista:

- per gli ambiti AS, IS ed ES: esistente anche se diversamente distribuita sul lotto di intervento;
- per gli ambiti AC: si veda quanto riportato all'art. 48 del presente RUE;
- per gli ambiti APS ed APC: 20% della SF o della ST.

Tenuto conto della bassa permeabilità dello strato superficiale di terreno compattato, le pavimentazioni grigliate sono considerate permeabili per una superficie pari al 20% di quella effettiva (coefficiente di riduzione della permeabilità = 80%).

La superficie permeabile di un lotto dovrà essere provvista di copertura vegetale nella sua totalità e dotata di almeno un albero d'alto fusto ogni 100 mq di Sp, nonché di essenze arbustive per una copertura pari ad almeno il 20% della Sp.

Gli alberi ad alto fusto da mettere a dimora andranno prescelti secondo modalità definite da specifici progetti e dovranno presentare un'altezza non inferiore a m 3,00 e un diametro, misurato a m 1,00 da terra, non inferiore a cm 20,00.

6. Nelle zone per insediamenti artigianali, industriali o commerciali all'ingrosso in tutti gli interventi di ampliamento oltre il 20% della SC esistente alla data del 25/06/2005, è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati a contatto con zone agricole o con zone per attrezzature o servizi pubblici sociali.

7. Nelle zone agricole, negli interventi di NC e di NC in ampliamento di edifici specialistici (quali silos o impianti di lavorazione) o comunque di dimensioni superiori a quelle degli edifici abitativi (allevamenti, rimesse di grandi dimensioni), è prescritta la mitigazione dell'impatto visivo sul paesaggio con la formazione di quinte alberate, costituite da alberi d'alto fusto, interposti ad essenze arbustive, da scegliersi ai sensi del Regolamento del verde.

8. Nei nuovi impianti arborei ed arbustivi nei giardini privati e nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere prescelte essenze prevalentemente comprese nella gamma delle specie appartenenti alle associazioni vegetali locali o naturalizzate. Essenze non comprese in tali categorie possono essere impiantate fino a coprire un massimo del 20% della superficie alberata, considerando lo sviluppo delle chiome a maturità, e considerando anche le piante eventualmente preesistenti nella medesima area di pertinenza.

## **Art. 103 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica**

### **1. Dati idrogeologici dei progetti**

Al fine di predeterminare l'eventuale impatto quantitativo e qualitativo di opere edilizie sul sottosuolo e sulle acque sotterranee, e, viceversa, l'interferenza della variazione stagionale del livello della falda freatica con manufatti interrati, i progetti di interventi edilizi che prevedano la realizzazione di vani interrati e/o di fondazioni profonde (strutture incastrate a profondità superiori di 3 metri dal p.c.: per solito pali), devono contenere semplici dati idrogeologici relativi all'indicazione del livello statico ed alla soggiacenza della falda in rapporto alla profondità di incastro delle strutture di fondazione dell'opera di progetto.

2. Prescrizioni per la realizzazione di vani interrati, di strutture di fondazione profonda (pali) e di reti fognarie - Condizioni di Vulnerabilità Estremamente Elevata, Elevata.

Per nuovi insediamenti di qualunque destinazione è vietata l'installazione di cisterne e la realizzazione di depositi interrati di stoccaggio di liquidi o solidi solubili idroinquinanti ( si veda elenco allegato III alla Dir. 96/91/CE del 24/09/96 riferita alle emissioni), ad esclusione dei distributori di carburanti; l'esecuzione di vani interrati è consentita fino ad una profondità di incastro di 3,5 metri dal piano di campagna. E' vietata l'esecuzione di fondazioni profonde (pali), in particolare di palificate con densità tale di elementi da arrecare pregiudizio alla circolazione delle acque sotterranee.

### 3. Opere pubbliche sotterranee

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

### 4. Opere pubbliche di superficie

Gli interventi di manutenzione e adeguamento della viabilità esistente e dei parcheggi pubblici dovranno prevedere, con priorità per gli ambiti territoriali classificati a maggior grado di vulnerabilità, l'esecuzione di opere di raccolta delle acque piovane (reti fognanti, canalette) in grado di garantire adeguata protezione dal pericolo di inquinamento dell'acquifero per effetto di sversamento accidentale di sostanze inquinanti e del dilavamento di inquinanti dal manto stradale. Le opere potranno comprendere l'impermeabilizzazione del fondo delle canalette e la realizzazione di impianti di smaltimento e di raccolta ed eventuale depurazione di acque di prima pioggia.

5. Prescrizioni relative alle sedi di attività produttive (agricole, artigianali e industriali) in territorio urbanizzato o rurale - Territorio classificato a Vulnerabilità Elevata ed Estremamente Elevata.

Al fine di limitare l'inquinamento delle acque sotterranee dovuto all'insediamento residenziale e produttivo, si prescrivono le seguenti modalità costruttive:

- a) Realizzare il solaio del piano interrato oppure del piano terreno (secondo i casi) in modo che risulti impermeabile e consenta la raccolta delle acque di lavaggio e dei fluidi eventualmente dispersi all'interno. La raccolta dovrà avvenire con apposite condutture o, eventualmente, canalette coperte da griglie, ricavate direttamente nel solaio di pavimentazione, oppure nell'eventuale platea di fondazione impermeabilizzata; in ogni caso non dovranno essere realizzate fognature direttamente a contatto con il terreno sotto gli edifici. I pozzetti di raccolta dovranno essere realizzati con impermeabilizzazione (geotessili) di fondo e delle pareti.
- b) Realizzare i tratti di fognatura in allontanamento dagli edifici, almeno per i primi 20 metri, con alloggiamento a fondo impermeabilizzato, finalizzato ad evitare sia eventuali perdite della fognatura entro la falda, sia drenaggi operati dalla fognatura sulla falda, fino al collettore comunale. Le pendenze di esercizio non saranno inferiori allo 0,5 %, al fine di garantire un facile e veloce scorrimento delle acque nere per condurle rapidamente a distanza dalla zona a maggior rischio di inquinamento (quella vicina alle strutture di fondazione, anche se superficiali).
- c) Impermeabilizzare la superficie intorno agli edifici per una distanza di almeno due metri. I piazzali adibiti a carico e scarico merci è opportuno siano impermeabilizzati (asfalto) e che i pozzetti di raccolta convogliino in una vasca impermeabile dotata di saracinesca facilmente manovrabile dal piazzale stesso. Detta saracinesca dovrà

essere azionata in caso di sversamento accidentale per contenere le dispersione dei fluidi.

- d) In caso di realizzazione di vani interrati sarà indispensabile siano predisposti opportuni alloggiamenti per l'impianto di sollevamento delle acque di lavaggio e di eventuali fluidi, e relative condutture, sia per le acque nere, sia per le acque disperse sui pavimenti dei vani sotterranei, fino alla quota utile all'immissione nella rete fognante ed al collettore comunale. Tutti questi impianti, comprese le condutture, dovranno essere realizzati all'interno dell'edificio, in vani ispezionabili ed impermeabilizzati.

6. Prescrizioni per le funzioni residenziali, produttive e terziarie sparse (in territorio rurale) - Territorio classificato a Vulnerabilità Elevata ed Estremamente Elevata.

Negli interventi edilizi che comportino il riuso di un edificio rurale, o di parte di esso, la nuova edificazione, nel territorio rurale non dotato di rete fognante, per lo smaltimento delle acque nere non è ammessa la subirrigazione o la utilizzazione di fosse a dispersione diretta. In questi casi, previo accordo con la competente ARPA, potranno essere ammessi scarichi in superficie attraverso accorgimenti depurativi da stabilirsi con la competente ARPA nei vari casi, secondo l'entità e la tipologia dell'intervento.

7. Prescrizioni per le funzioni residenziali e terziarie urbane (territorio urbanizzato o da urbanizzare) - Territorio classificato a Vulnerabilità Elevata ed Estremamente Elevata. La rete fognante delle acque nere dovrà essere realizzata con particolare cura per scongiurare il pericolo di perdite accidentali nel tempo, o l'ingresso di acque di falda nella rete stessa.

Le aree di parcheggio con forte ricambio di autovetture (ad esempio, parcheggi di centri commerciali o di esercizi commerciali al dettaglio di classe medio - grande ai sensi della L.R.14/99) e quelle dei parcheggi pubblici con dimensioni superiori a 1.000 mq devono essere impermeabilizzate; dovrà essere inoltre realizzato un impianto di raccolta delle acque di prima pioggia per un loro smaltimento nelle fogne nere.

#### **Art. 104 - Tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano - Zona di tutela assoluta e zona di rispetto: disciplina delle tutele e degli usi compatibili**

1. Entro le *zone di tutela assolute* delimitate nella tav.2 ("Tutele e vincoli di natura ambientale") del PSC, aventi raggio di 10 m attorno ai punti di captazione, possono essere esercitate solo attività connesse alla gestione della captazione.

2. Entro le *zone di rispetto* delimitate nella tav. 2 ("Tutele e vincoli di natura ambientale") del PSC, aventi raggio di 200 m attorno ai punti di captazione, conformemente all'art. 21 comma 7 del D.Lgs. 152/99, è vietato l'insediamento di centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurate;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o 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;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali - quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di veicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame.

In presenza di centri di pericolo preesistenti alla data di entrata in vigore del PTA (Piano di Tutela delle Acque previsto dall'art. 44 del D.Lgs.152/99), vanno adottate misure per il loro allontanamento (ad eccezione delle aree cimiteriali).

Nell'impossibilità dell'allontanamento va garantita la loro messa in sicurezza.

3. Le attività agrozootecniche (spandimento sui suoli agricoli di effluenti zootecnici, fertilizzanti, fanghi e fitofarmaci) vanno effettuate nel rispetto delle disposizioni della Delibera di Assemblea Legislativa n. 96 del 2007, nonché delle altre disposizioni di leggi regionali in materia, fermo restando quanto disposto al precedente comma1.

4. Entro le *zone di rispetto*, ai sensi dell'art.18 delle norme del PSC e nel rispetto delle norme nazionali e regionali, ogni intervento che ecceda la manutenzione ordinaria degli edifici esistenti è soggetto alla condizione che attraverso l'intervento edilizio si realizzino le seguenti azioni:

- Messa in sicurezza delle reti tecnologiche, attraverso la realizzazione o l'adeguamento di reti fognarie separate, la garanzia di perfetta tenuta della rete delle acque nere (controtubazione); è fatto divieto di installare serbatoi interrati per idrocarburi;
- Esclusione della realizzazione di vani interrati; nel caso di progetti di riuso di vani interrati esistenti, predisposizione di opportuni alloggiamenti per l'impianto di sollevamento delle acque di lavaggio e di eventuali fluidi, e relative condutture, sia per le acque nere, sia per le acque disperse sui pavimenti dei vani sotterranei, fino alla quota utile all'immissione nella rete fognante ed al collettore comunale. Tali impianti, comprese le condutture, dovranno essere realizzati all'interno dell'edificio, in vani ispezionabili ed impermeabilizzati;
- Le strutture di fondazione dovranno essere impermeabilizzate, così come la superficie intorno agli edifici per una distanza di almeno due metri.

5. Entro le *zone di rispetto* delimitate nella tav. 2 del PSC, nel rispetto delle norme nazionali e regionali, sono esclusi – oltre a quanto indicato al comma 1 - incrementi di superficie complessiva e cambi d'uso relativi alle seguenti destinazioni:

- attività produttive artigianali e industriali
- attività produttiva di trasformazione di prodotti agricoli;
- attività di logistica delle merci e attività di magazzino che ecceda le normali esigenze dell'attività agricola eventualmente insediata;
- realizzazione di nuove infrastrutture varie.

Mentre nell'ambito dello svolgimento delle attività compatibili (attività agricole, artigianato di servizio, magazzino, residenza, altri usi terziari) è ammesso, previo parere favorevole dell'ARPA e dell'AUSL lo svolgimento delle attività nei limiti definiti al comma 2 precedente, l'ampliamento o la nuova edificazione di fabbricati per gli usi suddetti è limitato al 20% della superficie complessiva preesistente entro l'ambito interessato dall'intervento.

**Art. 105 - Tutela dei campi pozzi per la captazione di acque sotterranee destinate al consumo umano - Zona di protezione**

1. Entro le *zone di protezione* delimitate nella tav. 2 del PSC, ai sensi dell'art. 21 comma 5, D.Lgs.152/99 e s.m. e i., è vietato l'insediamento di centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o 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;
- d) aree cimiteriali;
- e) le attività estrattive vanno subordinate a:
  - criteri di gestione che non comportino rischi di contaminazione della falda;
  - definizione di progetti di recupero ambientale da effettuarsi alla cessazione dell'attività;
  - criteri di recupero idraulico al fine di rispettare e favorire il rapporto fiume-falda.
- f) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali - quantitative della risorsa idrica;
- g) sono consentite discariche limitatamente a rifiuti non pericolosi come da DM 471/99 e s.m. e i., nonché a manufatti in cemento amianto bonificati come previsto dal D.M. 6/9/94 e s.m. e i. subordinandone la realizzazione a verifica delle misure di messa in sicurezza e di compatibilità idrogeologica su scala areale;
- h) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di veicoli;
- j) pozzi perdenti;
- k) 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.

2. Entro le medesime zone, ogni intervento edilizio che ecceda la ristrutturazione edilizia dell'esistente richiede:

- la verifica della sicurezza delle reti tecnologiche, da realizzare attraverso la reti fognarie separate, e la garanzia di perfetta tenuta della rete delle acque nere; è fatto divieto di installare serbatoi interrati per idrocarburi;
- la limitazione della realizzazione di vani interrati con applicazione delle norme relative al territorio classificato con vulnerabilità estremamente elevata (art. 86 del RUE);
- le strutture di fondazione dovranno essere impermeabilizzate, così come la superficie intorno agli edifici per una distanza di almeno due metri.

3. Per le attività produttive ammesse e per le altre attività insediabili (residenziali e terziarie) sono inoltre da applicare le prescrizioni relative alle modalità costruttive indicate ai punti a-d del comma 7 dell'art. 21. del PSC.

4. Nella realizzazione o adeguamento di infrastrutture viarie vanno realizzate canalette laterali alla strada idonee a contenere eventuali sversamenti.

5. Nella realizzazione di parcheggi e piazzali va garantita la perfetta impermeabilizzazione, e deve essere realizzato un impianto di raccolta delle acque di prima pioggia per il loro smaltimento nella rete fognante delle acque nere. Il soddisfacimento di tale requisito comporta la deroga dalle norme del presente RUE sulla minima quota di superficie permeabile, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare entrambe le prescrizioni.

**Art. 106 - Riutilizzo di terre e rocce da scavo**

1. Le terre e rocce da scavo, anche di gallerie, ottenute quali sottoprodotti, possono essere utilizzate per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati purché rispondano ad una serie di requisiti definiti all'art. 186 del D.Lgs. 152/2006 come modificato dal D.Lgs. 4/08 e s.m. e i.

2. Ove la produzione di terre e rocce da scavo avvenga nell'ambito della realizzazione di opere o attività sottoposte a valutazione di impatto ambientale integrata, la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1, nonché i tempi dell'eventuale deposito in attesa di utilizzo, che non possono superare di norma un (1) anno, devono risultare da un apposito progetto che è approvato dall'autorità titolare del relativo procedimento. Nel caso in cui i progetti prevedano il riutilizzo delle terre e rocce da scavo nel medesimo progetto, i tempi dell'eventuale deposito possono essere quelli della realizzazione del progetto purché in ogni caso non superino i tre anni.

3. Ove la produzione di terre e rocce da scavo avvenga nell'ambito della realizzazione di opere o attività diverse da quelle di cui al comma 2 e soggette a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1, nonché i tempi dell'eventuale deposito in attesa di utilizzo, che non possono superare un (1) anno, devono essere dimostrati e verificati nell'ambito della procedura per il permesso di costruire, se dovuto, o secondo le modalità della dichiarazione di inizio attività.

4. Fatti salvi i casi di cui all'ultimo periodo del comma 2, ove la produzione di terre e rocce da scavo avvenga nel corso di lavori pubblici non soggetti né a VIA né a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1, nonché i tempi dell'eventuale deposito in attesa di utilizzo, che non possono superare un (1) anno, devono risultare da idoneo allegato al progetto dell'opera, sottoscritto dal progettista.

**Art. 107 - Acque reflue**

1. Le acque reflue debbono essere convogliate a cura della proprietà nella fognatura comunale, laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto, ai sensi del Regolamento vigente dell'ente gestore.

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

3. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di NC e di NC in ampliamento, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.

**Art. 108 - Acque superficiali e sotterranee**

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

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

- reimmesse nel sottosuolo attraverso qualunque dispositivo che consenta la dispersione con sistemi che tutelino comunque le falde sotterranee;
- recuperate tramite vasche o serbatoi di raccolta, al fine del loro riutilizzo nel ciclo dell'impiantistica idraulica.

3. 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 l'autorizzazione.

4. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta la denuncia di inizio attività per le sole opere edilizie connesse. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, in sede di richiesta di autorizzazione edilizia, dovrà essere documentata la potabilità dell'acqua che sarà sottoposta a successivi periodici controlli secondo le modalità previste dalla normativa in materia. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti, ai quali spetta pure il rilascio dei titoli abilitativi per la derivazione di acque sotterranee.

### CAPO 3. INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

#### Art. 109 - Classificazione delle strade

1. Le strade sono classificate dal Comune ai sensi del D.L. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e s.m. e i.:

- *Strade extraurbane principali - Tipo B* (strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con due corsie per senso di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso).
- *Strade extraurbane secondarie - Tipo C* (strade ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine).

Esse sono accessibili attraverso le immissioni attualmente esistenti o quelle previste dal PSC o dal POC, nonché attraverso nuove immissioni purché distanti da quelle preesistenti o previste dal PSC o dal POC non meno di m 300.

- *Strade urbane di quartiere - Tipo E* (strade ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata)

Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, per tali strade negli interventi di NC e di NC in ampliamento, deve essere rispettata una distanza minima di m 10 dal confine stradale.

- *Strade extraurbane locali - Tipo F* (tutte le restanti strade provinciali, comunali e vicinali al di fuori dei centri abitati).
- *Strade urbane locali - Tipo F* - (tutte le restanti strade interne ai centri abitati, non facenti parte degli altri tipi di strade).

La classificazione puntuale delle strade, ed il suo aggiornamento, è effettuata dalla Giunta Comunale con apposito atto, con conseguente eventuale variazione delle fasce di rispetto.

2. Le indicazioni del PSC e del POC relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole

opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale. Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.

#### **Art. 110 - Ambiti destinati a sede stradale o ferroviaria – Disciplina e requisiti tipologici delle strade urbane**

1. Usi ammessi:

- U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
- U10 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione
- U43 - Reti tecnologiche e relativi impianti
- U45 - Impianti di trasmissione (via etere)
- U46 - Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U47 - Mobilità veicolare
- U48 - Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- U49 - Parcheggi pubblici in sede propria

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

2. Tipi di intervento consentiti: Tutti

3. La sezione complessiva delle strade urbane di previsione non potrà essere inferiore a quella indicata nelle seguenti schede grafiche da A ad F che fanno parte integrante del presente articolo. Per sezione complessiva della strada si intende quella costituita dalla carreggiata e dai percorsi pedonali e ciclabili adiacenti. Solo per brevi tratti potranno essere ammesse nuove strade con sezione di cui alle schede G ed H. Dimensioni e caratteristiche inferiori a quelle prescritte nelle schede grafiche possono essere ammesse per tratti di strada a fondo cieco che vengano previsti quali strade di proprietà e gestione privata, al servizio di non più di quattro unità edilizie. Ove sia a fondo cieco, la viabilità urbana dovrà essere dotata di adeguata piazzola di ritorno.

4. Qualora il POC individui all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PUA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal POC. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PUA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa anche in relazione al parere del Responsabile del Servizio.

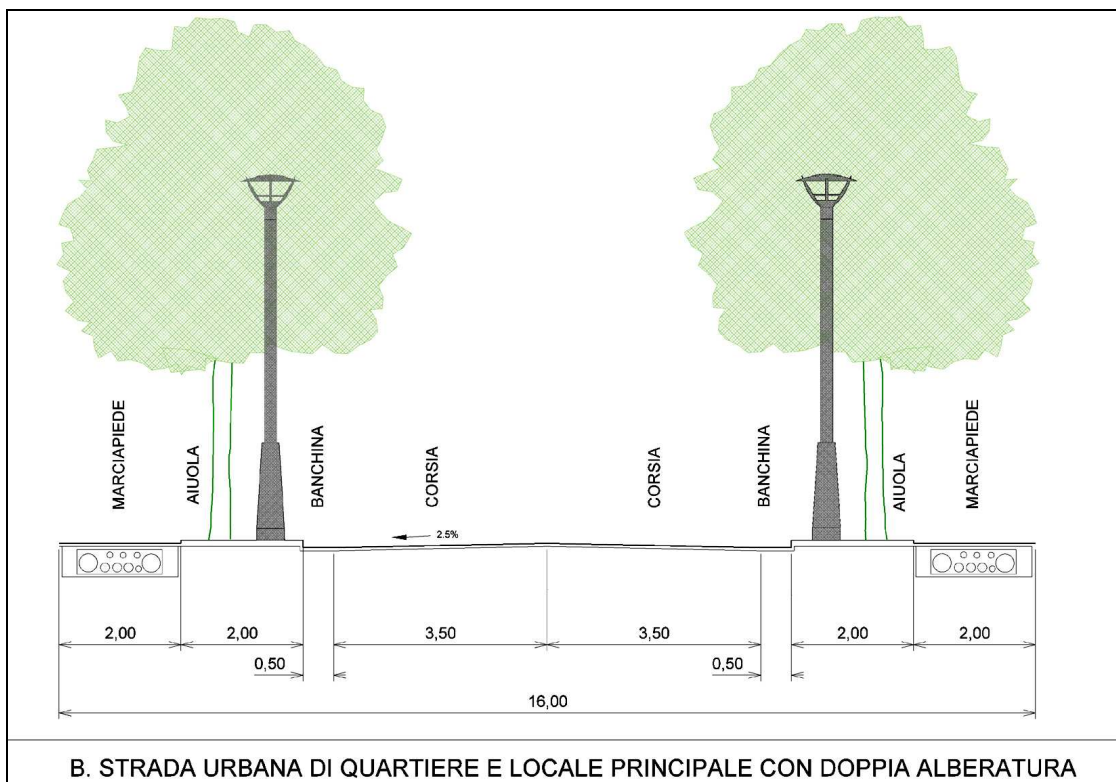
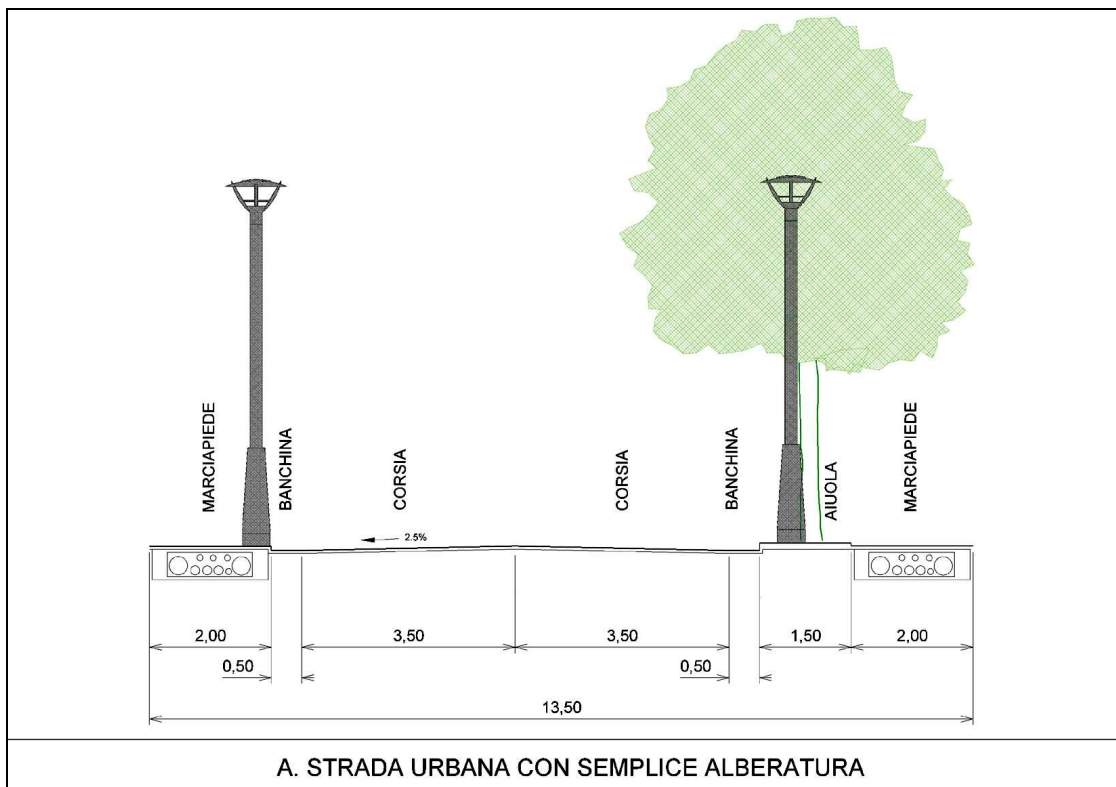
#### **Art. 111 - Strade private in territorio rurale**

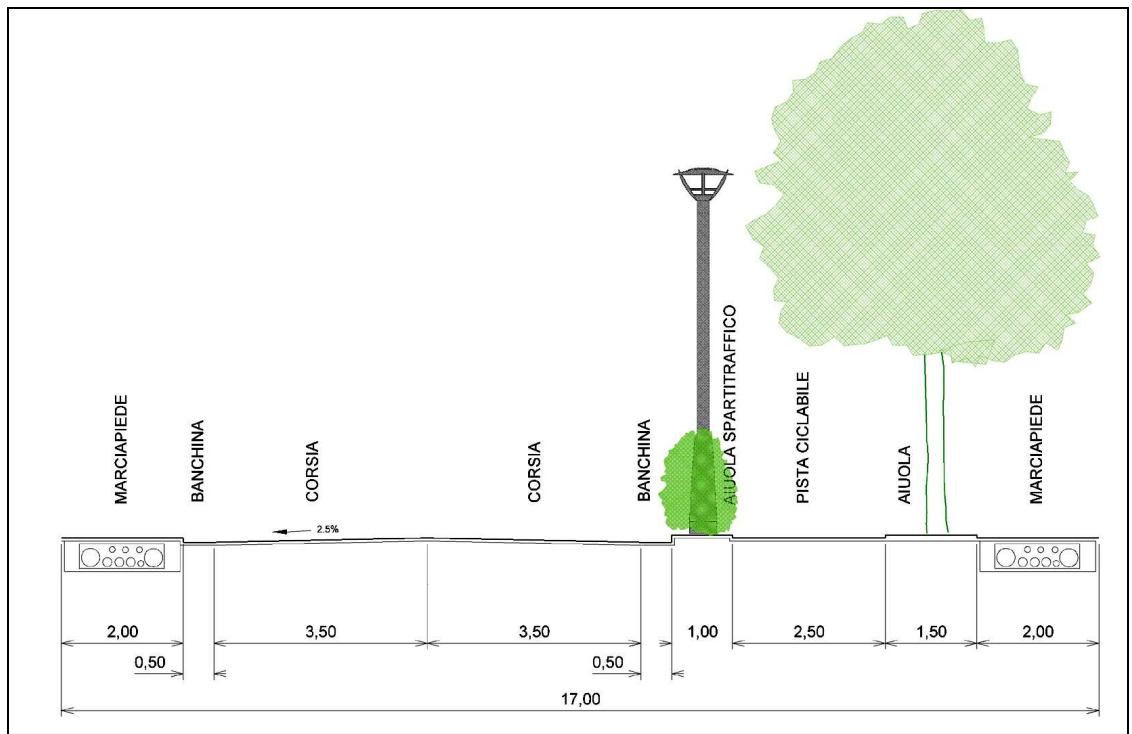
1. Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio rurale dovranno essere di norma non asfaltate e di larghezza non superiore a m 4,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra e salvo tratti con pendenza superiore al 16%. Non è ammessa di norma l'asfaltatura di strade vicinali o poderali che non siano mai state asfaltate in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione di m 4,00, salvo particolari esigenze documentate di movimento di autoveicoli pesanti. E' tuttavia ammessa la modifica del manto stradale nei tratti con pendenza superiore al 16%.

2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio rurale è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la

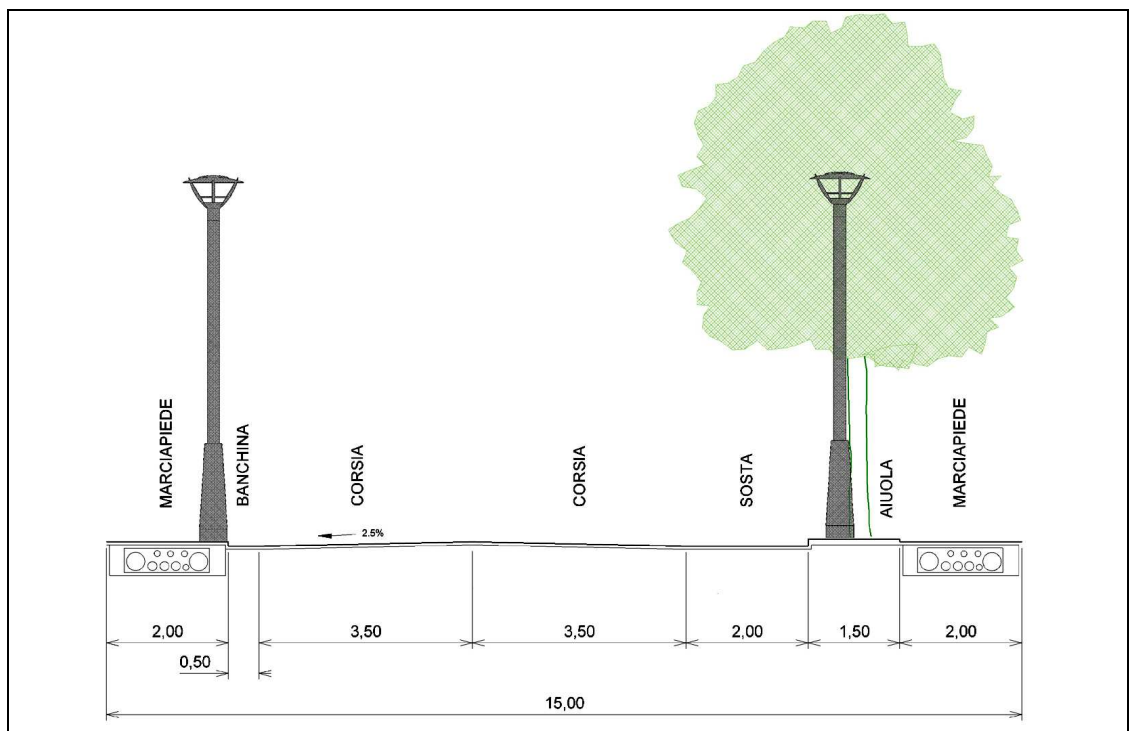


pavimentazione sarà di norma in ghiaia o terra battuta, con esclusione di asfalto e cemento.

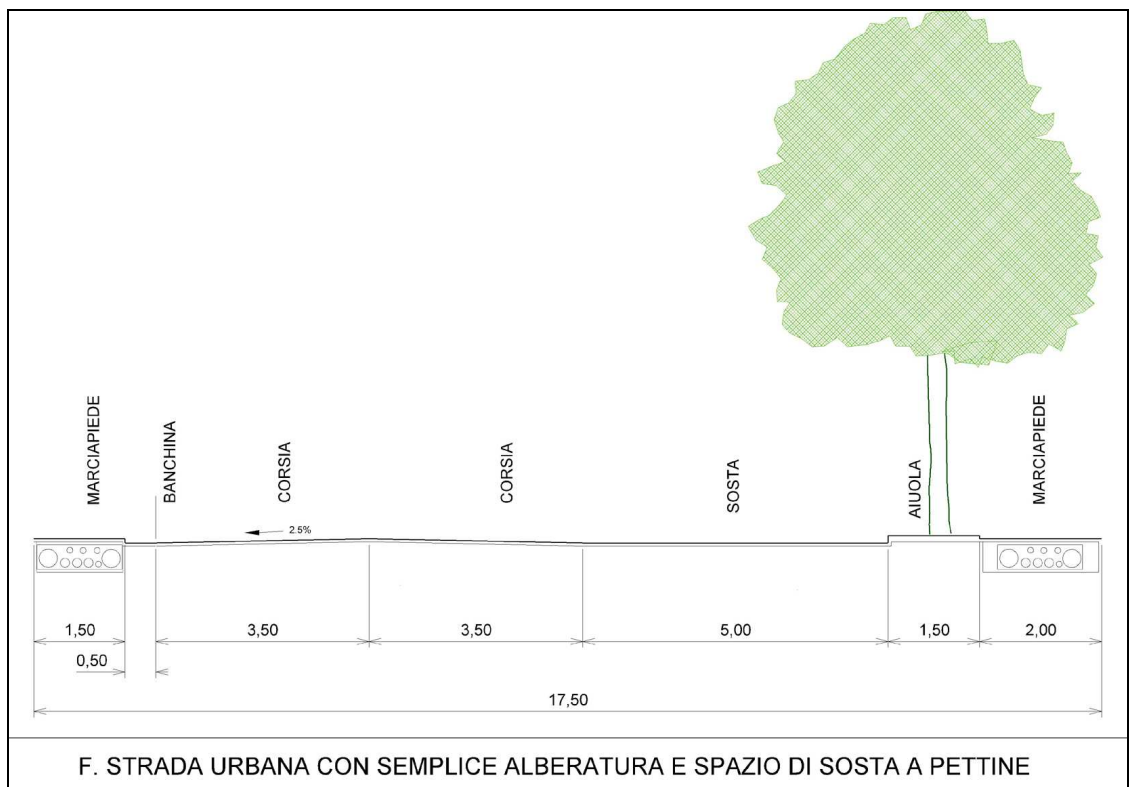
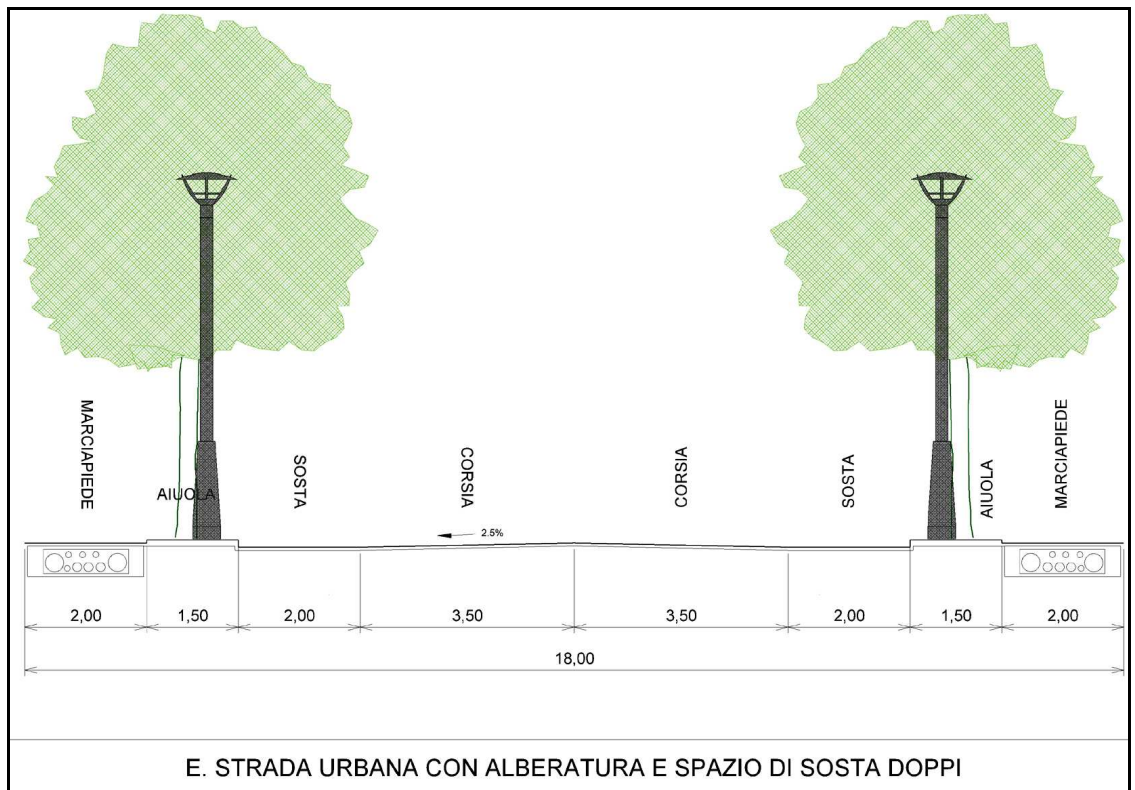


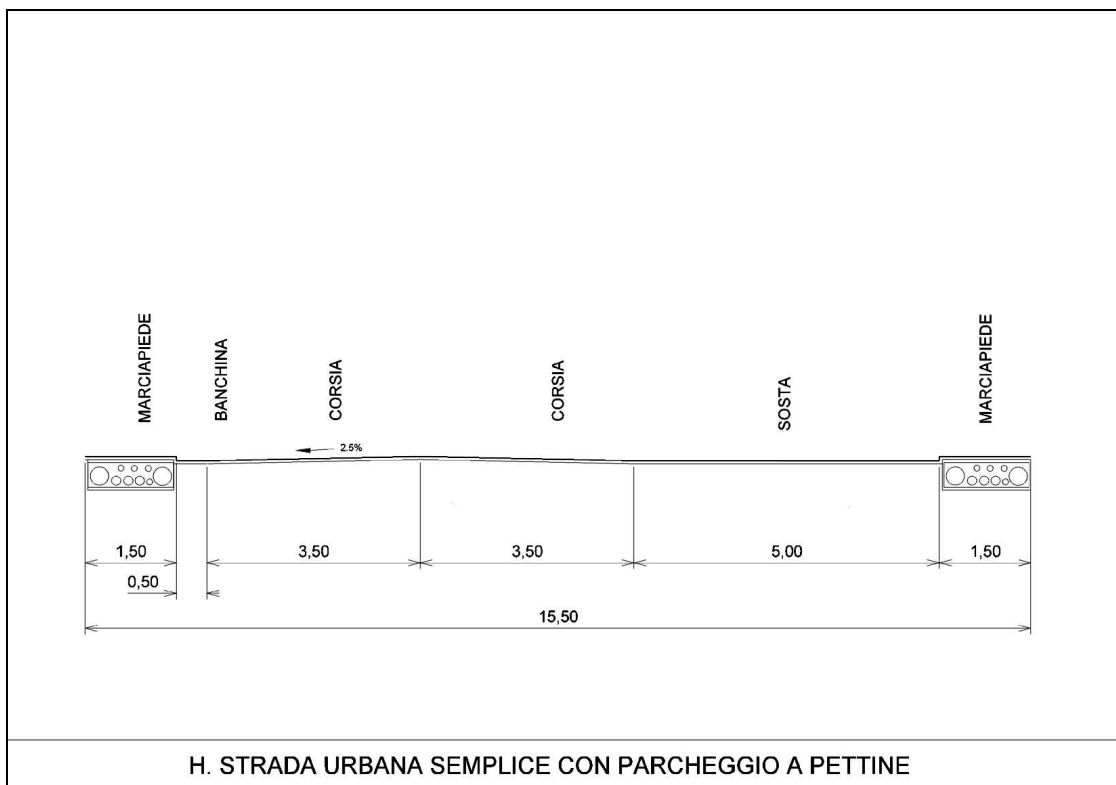
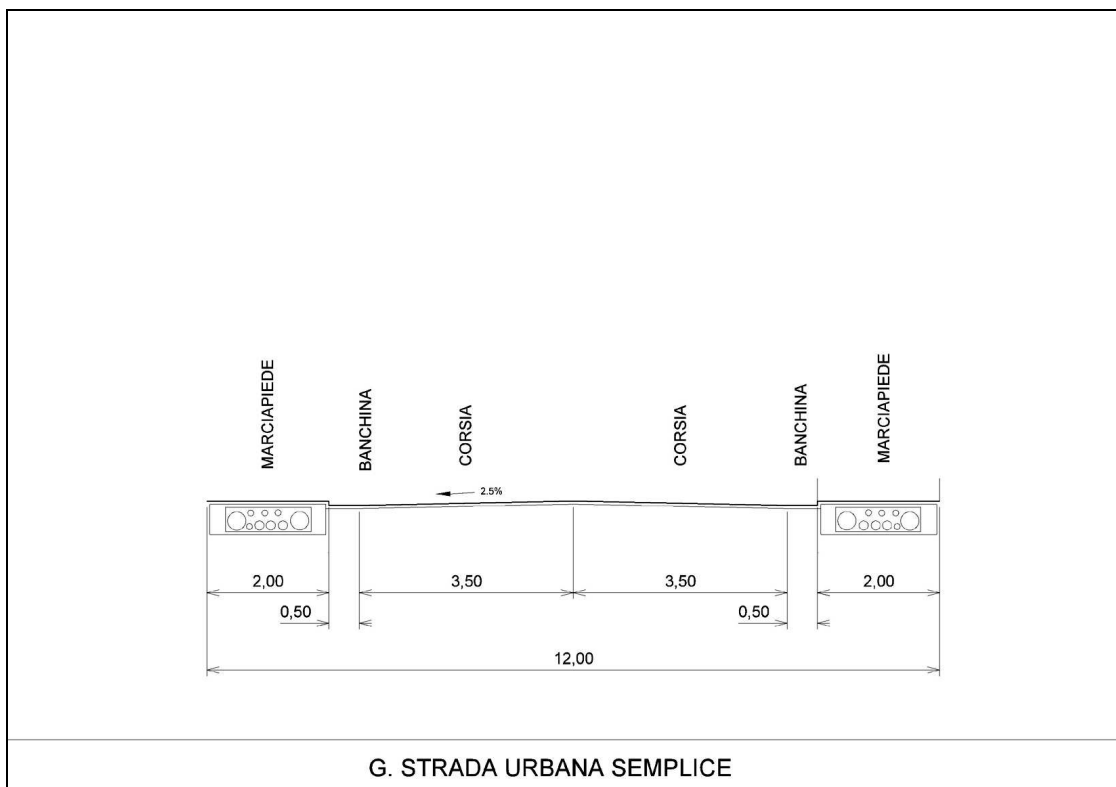


C. STRADA URBANA DI QUARTIERE E LOCALE PRINCIPALE CON PISTA CICLABILE



D. STRADA URBANA CON SEMPLICE ALBERATURA E SPAZIO DI SOSTA





**Art. 112 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario e distanze minime dal confine stradale****1. Individuazione.**

La profondità delle fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale. Le fasce di rispetto ferroviario sono previste e indicate nelle planimetrie del PSC, sia all'interno che all'esterno del territorio urbanizzato e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30 m misurati dal ciglio o piede della scarpata ferroviaria.

**2. Usi ammessi.**

Le fasce di rispetto stradale o ferroviario nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano.

Sono ammessi gli usi:

- U 43 - Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 45 - Impianti di trasmissione (via etere)
- U 46 - Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U 47 - Mobilità veicolare
- U 48 - Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- U 49 - Parcheggi pubblici in sede propria

oltre agli usi esistenti, ivi compresa la continuazione della coltivazione agricola. Nelle fasce di rispetto stradale è ammesso inoltre l'uso U 10 - Distribuzione carburanti per uso autotrazione nei limiti e con le prescrizioni di cui al successivo art. 114.

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

4. Le fasce di rispetto stradale che siano ricomprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito del PUA. Per esse valgono le seguenti prescrizioni:

- a) per una fascia della larghezza di m 10,00 a partire dal confine stradale l'area deve essere sistemata a verde a servizio ed arredo della sede stradale e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale in aggiunta alle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art 98;
- b) per la parte restante oltre i primi dieci metri le aree ricadenti nella fascia di rispetto stradale possono essere sistemate o come superfici private di pertinenza degli interventi edilizi, o come superfici da cedere ad uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, strade) computabili nel quadro da cedere per attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. 98.

**5. Tipi di intervento edilizio.**

Sugli edifici esistenti entro le fasce di rispetto sono consentiti interventi di MO, MS, RRC, RE, , nonché interventi di NC in ampliamento, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale o la ferrovia.

Nelle sole fasce di rispetto ferroviario all'interno del territorio urbanizzato sono ammessi interventi edilizi di NC e di NC in ampliamento in deroga alla fascia di tutela, qualora autorizzati dall'ente proprietario della ferrovia, qualora siano ammissibili ai sensi delle altre norme urbanistiche ed edilizie.

Per costruzioni ad uso U10, sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 114.

6. Distanze dalle strade interne al perimetro del territorio urbanizzato.

Ad integrazione delle norme del Codice della Strada, negli interventi di NC e di NC in ampliamento di edifici, devono essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:

- m 10 per le strade urbane di quartiere - tipo E;
- m 7,5 per le strade urbane locali - tipo F - se aventi una larghezza complessiva superiore a m 7,00;
- m 5 per le altre strade urbane locali.

E' ammesso non rispettare tali distanze minime nel caso di interventi definiti dai PUA.

7. Per tutti i manufatti diversi dagli edifici si applicano le norme del RUE relative alle distanze minime dal limite di sede stradale. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione, e, nelle fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al D.P.R.. 11/7/1980 n. 753 e s.m. e i.

8. Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.

#### **Art. 113 - Percorsi pedonali e piste ciclabili**

1. Individuazione.

Nelle planimetrie del PSC, del RUE e del POC sono indicati, con rappresentazione schematica, i principali percorsi pedonali e ciclabili pubblici esistenti e da realizzare. Tali individuazioni ha un valore di massima per quanto riguarda la localizzazione dei tracciati, i quali, ove non già esistenti, andranno esattamente individuati e localizzati sulla base di specifici progetti comunali di coordinamento.

2. Requisiti tipologici.

La sezione dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m 1,50, da elevarsi ad almeno m 3,00 nel caso di percorsi alberati; minori ampiezze sono consentite solo nei tratti condizionati da edifici preesistenti.

3. La larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di m 1,20 solo in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti di servizio urbano o di arredo urbano, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m 1,20.

4. I percorsi pedonali, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In questa seconda eventualità, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.

5. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovrà realizzare una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.

6. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono garantire una superficie continua e non sdruciolevole.

7. Le piste ciclabili devono avere una larghezza non inferiore a 2,50 m affinché possano garantire il passaggio di biciclette nei due sensi. In presenza di punti singolari deve essere comunque garantita la larghezza di 2,00 m.

8. Le piste ciclabili devono essere di norma separate dalle carreggiate stradali da elementi fisici in rilievo o da opportuno dislivello. In questo secondo caso il percorso ciclabile dovrà essere adeguatamente raccordato nei punti di attraversamento della carreggiate.

9. Nei casi di attraversamenti carrabili della pista, oltre a garantire la continuità plano-altimetrica delle superfici, si dovranno assicurare le segnalazioni di attraversamento mediante appositi segnali, garantendo comunque una adeguata visibilità dal veicolo in manovra verso la pista ciclabile.

#### **Art. 114 - Impianti di distribuzione dei carburanti**

1. Le aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti sono individuate dal POC.

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

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

3. Ambiti di localizzazione di nuovi impianti

Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati esclusivamente secondo le tipologie delle "stazioni di rifornimento" e "stazioni di servizio" e possono essere localizzati esclusivamente:

- negli ambiti destinati a sede stradale di cui al precedente art. 112 e relative fasce di rispetto;
- negli ambiti specializzati per attività produttive;
- nel territorio rurale, esclusivamente in fregio alle strade statali o provinciali;
- nel territorio rurale l'impianto può occupare una fascia della profondità massima di m 50 dal limite della sede stradale.

L'insediamento di nuovi impianti è comunque condizionato al rispetto di tutte le condizioni e vincoli di tutela ambientale, paesaggistica e storico-culturale; non è comunque ammesso l'insediamento di nuovi impianti in aree soggette a uno dei seguenti vincoli di natura ambientale e paesaggistica:

- fasce di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 5 Norme di PSC);
- zone di particolare interesse paesaggistico – ambientale (art. 21 Norme PSC);
- sistema forestale e boschivo (art. 22 Norme PSC).

4. Parametri edilizi

- UF max = 0,10 mq/mq (con esclusione delle pensiline)
- H max = 5,0 m ad eccezione delle pensiline;
- Per i soli impianti di nuova realizzazione:
  - SF min = 3.000 mq e SF max = 10.000 mq
  - SP min = 20% della SF;

- Distanza minima degli edifici (con esclusione delle pensiline) dalla sede stradale:
  - all'esterno del territorio urbanizzato: pari all'ampiezza della fascia di rispetto stradale, con un minimo di m 20;
  - all'interno del territorio urbanizzato: m 10, ovvero pari alla distanza degli edifici preesistenti dell'impianto, se inferiore a 10 m.
- Distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale: m 3.
- Distanza minima di edifici e di impianti dai confini di proprietà: m 10.

#### 5. Destinazioni d'uso

Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- U5 - Esercizi commerciali di vicinato: nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art.1 del D.L. 11/2/1998 n.32 e s.m.e i.;
- U11 - Pubblici esercizi.

#### 6. Prescrizioni in rapporto alla sede stradale

Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 - "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada": "Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di m 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di m 0,8".

#### 7. Mitigazione degli impatti

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale secondo quanto stabilito dalle norme vigenti; le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

Negli impianti situati al di fuori del Territorio Urbanizzato si prescrive la formazione di una cortina alberata (posta lungo tutto il confine dell'impianto eccetto che sul lato della strada) costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte.

#### 8. Attuazione

La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione da concordare con il Comune che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione.

#### 9. Impianti preesistenti

Gli impianti di distribuzione carburante preesistenti sono individuati con apposito simbolo nelle tavole di POC. Per gli impianti la cui collocazione viene considerata compatibile dal punto di vista urbanistico ed igienico - sanitario, possono essere realizzati tutti i tipi di interventi edilizi nel rispetto delle norme di cui al presente articolo, a prescindere dalle norme dell'ambito in cui ricadono.

### CAPO 4. RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI, RISPARMIO ENERGETICO

#### Art. 115 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto

1. La determinazione delle fasce di rispetto ai fini della tutela della salute pertinenti alle linee elettriche, alle cabine elettriche e alle stazioni primarie deve essere compiuta sulla base della metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008, pubblicato in G.U. 5 luglio 2008, n.156. L'ampiezza delle fasce di rispetto deve essere comunicata dal proprietario/ gestore dell'impianto, ai sensi del D.P.C.M. 8 luglio 2003.

2. All'interno delle fasce di rispetto come sopra definite, gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni di cui al R.D. 11/12/1933, n. 1775, la D.P.R. 11/07/1980, n. 753,



alla L. 28/06/1986, n. 339, al D.M. 21/03/1988, n. 449 e s.m. e i., alla L. 22/02/2001, n. 36, al D.P.C.M. 08/07/2003, al D.M. 29.05.2008 e alla deliberazione G.R. 21 luglio 2008, n. 1138, recante modifiche ed integrazioni alla deliberazione G.R. 20 maggio 2001, n. 197 "Direttiva per l'applicazione della L.R. 31 ottobre 2000, n. 30 recante Norme per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico".

3. In particolare, non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, quali le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzato, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro giornaliere.

4. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione.

5. Il RUE individua la "distanza di prima approssimazione" (DPA) al contorno degli elettrodotti ad alta tensione, ed al contorno dei soli elettrodotti a media tensione in conduttori aerei nudi. La DPA è la distanza da rispettare ai fini della tutela della salute fatta salva la possibilità della definizione più precisa della effettiva fascia di rispetto, effettuata dall'ente proprietario/gestore dell'impianto. L'individuazione della DPA operata dal RUE ha peraltro valore solo con riferimento allo stato di fatto alla data della sua adozione.

6. Le DPA individuate devono considerarsi come zone all'interno delle quali, in caso di intervento edilizio o di cambio d'uso che non siano compatibili con le limitazioni riguardanti le fasce di rispetto, il Comune deve richiedere all'Ente gestore dell'impianto l'esatta posizione della linea elettrica o cabina e l'estensione della relativa fascia di rispetto, ai fini della verifica dell'ammissibilità dell'intervento.

7. Per quanto riguarda gli elettrodotti a media tensione in cavo, aereo o interrato, non sono indicate DPA poiché estremamente diffusi sul territorio urbanizzato: in caso di interventi riguardanti le aree occupate da tali impianti, per eventuali prescrizioni, è necessario rivolgersi all'ente gestore. Parimenti non sono indicate fasce di attenzione attorno alle cabine primarie in quanto non sono definibili se non attraverso misurazioni di campo.

8. Le DPA individuate graficamente nelle tavole del RUE decadono o si modificano di conseguenza, qualora la linea elettrica venga demolita o spostata o interrata o ne vengano modificate le caratteristiche tecnologiche, ovvero qualora vengano approvate modifiche alla legislazione in materia, senza che ciò comporti procedura di variante al RUE.

#### **Art. 116 - Metanodotti**

1. La tavola 2 del PSC indica il tracciato dei metanodotti che interessano il territorio comunale. Le relative fasce di rispetto ( si veda D.M. 24/11/1984 e s.m.e i.) da assicurare negli interventi sono variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte.

2. Per tutti gli interventi che prevedano la realizzazione di opere edilizie o infrastrutturali o modificazioni morfologiche del suolo in prossimità di un gasdotto, è fatto obbligo al richiedente, preliminarmente alla richiesta di concessione, di prendere contatto

con l'Ente proprietario del gasdotto per individuare eventuali interferenze e relativi provvedimenti.

#### **Art. 117 - Impianti per l'emittenza radiotelevisiva**

1. La realizzazione di tali impianti è regolata dalla L.R.30/200 e s.m.e i. e dalla Delibera di G.R. n° 197 / 2001, ai sensi del Vigente PLERT (Piano provinciale per l'Emittenza Radio e Televisiva). Vengono individuati n°3 siti di impianti esistenti:

- Sito di PLERT n°6 - Ponte Radio sito in Via Marconi 67/b;
- Sito di PLERT n°7 - Impianto di Trasmissione sito in Via Ruvinello 53;
- Sito di PLERT n°8 - Impianto di Trasmissione sito in Via Ruvinello 43.

2. Norme specifiche

- Sito n°6 - Sito confermato.

Trattasi di Ponte Radio, l'impianto dovrà mantenere il ruolo attuale, non incide sulla normativa urbanistica.

- Sito n°7 - Sito confermato.

Non è possibile la realizzazione di nuovi edifici all'interno della area di attenzione, eventuali interventi di ampliamento e sopraelevazione dovranno avvenire all'esterno del volume di irraggiamento delle onde radio, definito dal limite di 6 Volt/metro, come previsto all' Art. 3.2 delle Norme di PLERT. Tali interventi sono comunque soggetti al parere ARPA.

- Sito n°8 - Sito da delocalizzare.

Il POC dovrà individuare altra area, preferibilmente limitrofa, ove delocalizzare gli impianti esistenti. Nel periodo transitorio non è possibile la realizzazione di nuova edificazione, né di ampliamento degli edifici esistenti.

#### **Art. 118 - Impianti di telefonia mobile**

1. Riguardo agli impianti per la telefonia mobile viene prevista l' installazione delle stazioni radio base nelle seguenti zone:

- Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale e comunale;
- Ambiti del territorio rurale situati a nord della circonvallazione (Circondariale S. Francesco – Via S. Giovanni Evangelista ), ad esclusione di siti collocati nelle immediate vicinanze di ambiti appartenenti al Sistema Insediativo Storico.

2. Si ritengono idonei i titoli edilizi relativi già rilasciati per impianti anche in altre zone.

3. Si ritiene collocato in zona non idonea e da delocalizzare l'impianto esistente in Via S. Caterina.

4. Le procedure di intervento edilizio per questi impianti sono quelle previste dalle vigenti leggi statali e regionali ( L. 03/05/2004 n°112 , L.R. 30/2000, Delibera G.R. 1138 / 2008 ) e s.m. e i.

#### **Art. 119 - Impianti fotovoltaici**

1. La realizzazione di impianti per produzione industriale di energia elettrica con potenza superiore a 20 KW è consentita nelle seguenti zone ed edifici:

- In tutti gli ambiti specializzati per attività produttive, di rilievo sovracomunale e comunale, sulle coperture degli edifici;

- In tutti gli ambiti specializzati per attività produttive, di rilievo sovracomunale e comunale, regolamentati come segue:
  - a) gli eventuali manufatti a solo supporto di pannelli fotovoltaici e solari termici da realizzarsi in aree pertinenziali di edifici a carattere produttivo, fino ad un'altezza di m. 4,50, sono da considerarsi esclusivamente impianti tecnici la cui realizzazione è soggetta alla procedura di DIA, senza entrare nel computo degli indici edilizi ed urbanistici, fatto salvo il rispetto della normativa in materia sismica; l'altezza è misurata al netto dei manufatti, in modo da lasciare la possibilità di parcheggio e circolazione dei mezzi;
  - b) la realizzazione di tali impianti potrà avvenire solo in aree già impermeabilizzate e non dovrà ridurre gli spazi a parcheggio e di circolazione interna esistenti;
  - c) la realizzazione di tali strutture è comunque limitata all'80% della superficie scoperta esistente e già impermeabilizzata alla data del presente atto;
  - d) possono fruire completamente della presente direttiva le aziende che abbiano già provveduto alla rimozione dell'amianto eventualmente presente nelle coperture o in altre strutture in tutti gli edifici di loro proprietà presenti nel comune di Fiorano Modenese;
  - e) per le aree occupate da aziende che non abbiano provveduto alla rimozione dell'amianto dagli edifici di cui sopra, la possibilità di fruire della presente direttiva è ridotta del 30% in termini di superficie occupabile come sopra definita; sarà possibile anche per queste aziende fruire *in toto* della direttiva una volta rimosso l'amianto dai propri edifici;
  - f) la realizzazione di tali impianti non incidendo sugli indici urbanistici non comporta in nessun caso l'acquisizione di futuri diritti edificatori;
- In altri ambiti di riqualificazione in adempimento a normative statali e regionali o a prescrizioni degli strumenti urbanistici.

2. La realizzazione di impianti per autoconsumo sulle coperture degli edifici con potenza fino a 20 KW, nel sistema insediativo storico, è consentita con le limitazioni previste dalla Delibera della Regione E.R. n. 156/2008.

3. La realizzazione di impianti realizzati a terra per produzione industriale superiori a 20 KW, è consentita in tutte le zone come indicate e nelle modalità previste dalla Delibera della Regione E.R. n. 28 del 06/12/2010.

4. La realizzazione di impianti realizzati a terra per autoconsumo fino a 20 KW, è consentita in tutte le zone come indicate e nelle modalità previste dalla Delibera della Regione E.R. n. 28 del 06/12/2010.

5. Per gli impianti con produzione superiore a 20 KW, nella Delibera della regione E.R. n. 28 del 06/12/2010, sono indicate come non idonee, le aree collinari a sud del territorio urbanizzato del comune salvo che non siano conseguenze di accordi con l'amm.ne comunale.

6. Si ritengono validi i titoli edilizi già rilasciati per impianti anche in aree diverse.

#### **Art. 120 - Impianti geotermici**

1. Non esistono controindicazioni alcune per l'uso di tale tecnologia su tutto il territorio comunale. E' necessario, comunque, cautelarsi per la salvaguardia delle falde per l'interferenza con fluidi chimicamente attivi. Quindi, è necessario, l'uso di fluidi chimicamente inerti o l'uso di adeguate garanzie protettive.

**Art. 121 - Impianti idrici**

## 1. Risparmio consumo acqua potabile

Fermo restando l'obbligo di recupero e riciclo delle acque di dilavamento dei tetti e delle aree impermeabilizzate, per l'approvvigionamento dell'acqua per gli scarichi dei WC, è obbligatorio l'uso prioritario delle acque di dilavamento e di scarico delle lavatrici domestiche. Gli impianti dovranno essere realizzati in modo tale da garantire tale riuso mediante la realizzazione di idonei serbatoi di accumulo, dotati delle necessarie attrezzature, filtri, disinfezione ecc.

Tale obbligo troverà applicazione ai procedimenti iniziati dopo l'approvazione della presente variante.

**Art. 122 - Risparmio energetico**

1. Si applica quanto previsto dalla delibera di assemblea legislativa n. 156 del 2008 e s.m. e i.. Relativamente alle previsioni dell' art. 11 del D.Lgs. 115/2008, riguardanti le deroghe alle distanze, le prestazioni indicate in tale articolo riferite al D.Lgs. 192/05, si intendono sostituite con le prestazioni previste dai provvedimenti regionali suddetti.

**CAPO 5. CIMITERI E FASCE DI RISPETTO****Art. 123 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale**

1. Le zone cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti, nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è U51. E' ammesso inoltre l'uso U11 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.

Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento nel rispetto dei seguenti indici:

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

2. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285 e s.m. e i. nonché provvedimenti regionali. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici ed ampliare quelli preesistenti.

E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.

Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso, l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente.

Gli edifici ad uso privato, qualora consentito ai sensi delle restanti disposizioni del RUE, possono anche essere interessati da interventi di ampliamento a tantum, nella misura massima del 10% del volume della sagoma netta fuori terra e senza aumento del numero delle unità immobiliari, sentita l'azienda AUSL competente per territorio.

Gli edifici pubblici possono anche essere sottoposti ad interventi di ampliamento, sentita l'AUSL competente per territorio.

## **PARTE QUARTA – ATTUAZIONE E PROCEDURE**

---

### **TITOLO 1 – ELEMENTI GENERALI DI DISCIPLINA DELLE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE**

#### **Art. 124 - Informazione, gestione, controllo dei procedimenti urbanistico - edilizi**

##### 1. Funzioni.

Nell'ambito delle disposizioni del presente Regolamento e delle disposizioni di legge vigenti il Comune esercita funzioni di informazione, gestione e controllo sui procedimenti urbanistico - edilizi.

##### 2. Acquisizione progressiva di procedure telematiche

Ai fini di semplificare i procedimenti, migliorare la comunicazione col cittadino, facilitare l'accesso alle informazioni, incentivare l'erogazione di servizi per via telematica, il Comune promuove lo sviluppo e il potenziamento delle procedure telematiche.

Le procedure di acquisizione e trasmissione dati e comunicazione riguardanti i procedimenti afferenti i titoli edilizi e le procedure in materia urbanistica, quando possibile per legge, andranno progressivamente spostate dalla forma cartacea a quella digitale.

In applicazione dei provvedimenti legislativi ed applicativi, di origine Statale, Regionale e Provinciale acquisirà quindi più spesso valore legale la documentazione esistente a carattere digitale.

Gli atti e provvedimenti in materia di progressiva acquisizione di procedure telematiche in materia edilizia e urbanistica, anche per l'adeguamento a provvedimenti degli Enti sovraordinati sono delegati alla Giunta Comunale e/o alla struttura tecnica competente del Comune.

Qualora gli atti e provvedimenti in materia telematica introducano modificazioni alle procedure individuate dalle presenti norme, fatto salvo per gli aspetti meramente tecnici delle stesse, si intendono automaticamente adeguati.

A detti atti o provvedimenti dovrà essere data adeguata diffusione mediante il sito web del comune.

##### 3. Sportello unico per l'edilizia (SUE)

La responsabilità dei procedimenti relativi alla trasformazione del territorio è affidata allo Sportello Unico per l'edilizia (denominato di seguito SUE) e allo Sportello unico per le attività produttive (disciplinato dal D.P.R. 447/98 e s.m.e.i.). Ai sensi della L.R. n.31/2002 e s.m.e.i. i compiti e le funzioni dei due sportelli possono essere svolti da un'unica struttura, e sono definiti dalla Giunta Comunale.

Le richieste di titoli abilitativi ed altra documentazione, ad esclusione di quelle legate alle attività produttive, vengono presentate al SUE che gestisce i relativi procedimenti e l'acquisizione dei pareri tecnici e degli altri atti di assenso comunque denominati, anche di competenza di Enti esterni, per quanto previsto al Titolo 2 della L.R. n.31/2002 e s.m.e.i

Le richieste riguardanti le attività produttive, ai sensi del DPR 447/98, modificato e integrato dal D.P.R. 440/00, sono presentate al SUAP che gestisce anche gli aspetti edilizi del procedimento. Il SUAP acquisisce tutti i pareri tecnici e gli altri atti di assenso comunque denominati.

Il SUE provvede al rilascio dei titoli abilitativi di cui sopra, del certificato di conformità edilizia e agibilità e delle altre certificazioni in materia edilizia, e ad esercitare la vigilanza

sull'attività edilizia, assumendo i provvedimenti sanzionatori previsti dalla vigente legislazione statale e regionale in materia.

4. Vigilanza e controllo dell'attività edilizia.

Il Comune esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, per assicurare la rispondenza degli interventi alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi, nonché alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi. I compiti di vigilanza sono svolti dal dirigente o dal responsabile del SUE, (o dal Responsabile di servizio) secondo le modalità stabilite dalla legge, dallo Statuto del Comune e dal presente RUE. Fatto salvo il ruolo e le competenze previste per i tecnici professionisti dalla L.R. 31/2002 e s.m.e.i., la struttura Comunale preposta può esercitare il controllo preventivo su tutta la documentazione pervenuta, sia per il rilascio dei Permessi di costruire sia per la presa d'atto riguardante la procedura di altri titoli edilizi. La struttura Comunale preposta può, altresì, esercitare controlli a posteriori o in corso d'opera anche su istanze esterne o iniziative di altri uffici Comunali.

#### **Art. 125 - Partecipazione al procedimento**

1. Principi.

Fatta salva la specifica normativa statale e regionale in materia di procedimenti urbanistici ed edilizi, il RUE si conforma, in tema di procedimento amministrativo, ai principi di cui alla Legge 241/1990 e s.m.e.i. e al vigente Regolamento comunale sul procedimento amministrativo.

2. Diritto di accesso agli atti.

Fatta salva la specifica normativa statale e regionale in materia di procedimenti urbanistici ed edilizi, il RUE si conforma, in tema di accesso agli atti, ai principi di cui alla Legge 241/1990 e s.m.e.i. e al vigente Regolamento Comunale sul procedimento amministrativo. Il diritto di accesso è esercitato in maniera informale o formale ai sensi del Regolamento Comunale. L'accesso è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria nelle modalità e per gli importi stabiliti dalla struttura preposta e dalla Giunta Comunale.

#### **Art. 126 - Conferenza di servizi**

1. In casi particolari il Responsabile della struttura Comunale preposta può indire una conferenza di servizi come regolamentata dalla Legge 241/1990 e s.m.e.i. (art. 14 e seguenti).

#### **Art. 127 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**

1. Compiti.

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (di seguito denominata C.Q.) è l'organo consultivo del Comune alla quale spetta l'emanazione di pareri obbligatori e non vincolanti, nelle materie definite dal presente RUE:

- dell'edilizia e delle infrastrutture;
- dell'urbanistica e del paesaggio;
- della tutela, restauro e valorizzazione del patrimonio edilizio di interesse storico-culturale;
- della tutela dell'ambiente e della difesa del suolo.

2. Parere obbligatorio

La C.Q. esprime parere nei seguenti casi :

- rilascio di Autorizzazioni Paesaggistiche previste dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.e.i. nonché nei casi di applicazione dell'indennità risarcitoria di cui all'art. 167 dello stesso D.Lgs. 42/2004 e s.m.e.i., secondo i criteri già determinati dal Comune;
- interventi che riguardano immobili soggetti a tutela ai sensi della parte seconda, Titolo I del D.Lgs. 42/2004 e s.m.e.i.;
- interventi edilizi di RS, RRC, RT e RE, quando riguardino, in base alla classificazione del PSC :
  - a) edifici e/o immobili situati negli ambiti AS (centri storici);
  - b) edifici e/o immobili costituenti insediamenti storici classificati IS;
  - c) edifici e/o immobili di interesse storico, architettonico, culturale o testimoniale ES;
- interventi di NC, RS, RRC, RT e RE in territorio rurale, in ogni caso;
- interventi di ristrutturazione urbanistica, in ogni caso;
- interventi di recupero e risanamento di aree libere, in ogni caso;
- strumenti di pianificazione attuativa (PUA e PRA) e relative varianti;
- progetti di opere pubbliche, di rilevante interesse urbanistico, architettonico, edilizio, di competenza comunale o sovracomunale, ai fini dell'espressione delle determinazioni comunali in merito alla loro approvazione (art. 7 L.R. 31/2002).

I pareri della Commissione sono espressi in ordine agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto del paesaggio urbano e rurale e dell'ambiente (fisico e storico-culturale).

Tenendo conto dei contenuti e delle norme del PSC, del RUE e del POC vigenti, la C.Q. redige un documento guida sui criteri di riferimento per l'emanazione dei propri pareri, ed eventualmente un documento di indirizzi per la qualificazione della progettazione architettonica in particolare nelle relazioni con il contesto urbano e con il paesaggio.

Le determinazioni conclusive del responsabile preposto al SUE che non risultano, anche in parte, conformi al parere della C.Q. sono trasmesse al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine di 30 giorni, del potere di riesame.

Al termine del proprio mandato, la C.Q. redige un rapporto consuntivo sulla propria attività, che viene trasmesso alla Giunta, perché possa servire anche ad eventuali aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni utili all'ulteriore definizione del documento guida.

La C.Q. quale unico organismo del Comune preposto alla materia riguardante la qualità architettonica ed edilizia attuabile nel territorio comunale, per le competenze attribuitele, costituisce elemento di riferimento ed indirizzo per la progettazione di opere pubbliche e private.

### 3. Parere preventivo.

Per interventi di particolare complessità e di rilevante interesse urbanistico ed edilizio, gli aventi titolo possono richiedere alla C.Q. parere preventivo su ipotesi di progetto.

### 4. Composizione della C.Q.

La Commissione è nominata dalla Giunta Comunale, ed è composta:

- dal Responsabile del SUE, o suo delegato, in qualità di Presidente;
- da quattro componenti, scelti in base al curriculum scientifico e professionale, tra esperti di provata competenza e specializzazione in materia di urbanistica e infrastrutture, progettazione architettonica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura, restauro.

E' possibile integrare i componenti con altri due membri, scelti tra i responsabili di servizi territoriali degli Enti pubblici (a cui non sia demandato per legge l'espressione di parere di

merito). La Giunta comunale stabilisce le modalità di acquisizione e di selezione dei curricula dei candidati a componente, secondo criteri di pubblicità e trasparenza. La C.Q. dura in carica tre anni. I suoi componenti possono essere riconfermati consecutivamente una sola volta. E' fatto salvo quanto stabilito dall'art.3 della L.444/1994 modificata ed integrata, in materia di disciplina della proroga degli organi amministrativi.

Il Segretario verbalizzante della C.Q., senza diritto di voto, è un Istruttore Tecnico dello SUE, designato dal Presidente. L'istruttore tecnico che ha curato l'istruttoria tecnica e formale dei progetti o atti da valutare può essere presente ai lavori della C.Q.

#### 5. Funzionamento e pubblicità degli atti della Commissione

La C.Q. si riunisce su convocazione del Presidente. L'ordine del giorno ed i relativi documenti necessari per la consultazione vengono resi disponibili due giorni prima di ciascuna riunione. Le adunanze sono valide se intervengono almeno due componenti oltre il Presidente.

La C.Q. esprime sui progetti, esaminati secondo l'ordine del giorno:

- a) parere favorevole, motivato, se necessario;
- b) parere favorevole con prescrizioni non sostanziali, motivato;
- c) parere contrario, motivato.

E' valido il parere approvato a maggioranza dei componenti presenti; in caso di parità, il voto del Presidente determina la valutazione.

La C.Q. è chiamata ad esprimersi sui progetti di cui al comma 2 del presente articolo, indipendentemente dal titolo abilitativo necessario alla realizzazione dell'intervento, secondo l'iter e nei termini previsti dagli artt. 10 e 13 della L.R. n.31/02 e s.m.e.i

I componenti della C.Q. non possono presenziare all'esame dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.

La partecipazione al voto sul progetto costituisce per i componenti la C.Q. motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione dei lavori o l'esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da componente ad opera della Giunta comunale e la segnalazione all'Ordine/Collegio di appartenenza dell'iscritto. E' altresì motivo di incompatibilità la parentela ascendente o discendente, diretta o indiretta sino al quarto grado, con chi ha richiesto il titolo abilitativo o la valutazione preventiva ovvero con il progettista dell'intervento.

Delle adunanze della C.Q. viene redatto un apposito verbale firmato dal presidente, e da almeno due componenti eletti ed apposta sui disegni di progetto la dicitura "ESAMINATO NELLA RIUNIONE DEL gg/mm/aaaa DALLA C.Q."

I verbali e i pareri della C.Q. sono resi noti al pubblico, presso il SUE attraverso la pubblicazione in forma cartacea e in forma elettronica visibile sul sito web del Comune. Il titolare del titolo abilitativo può richiedere attraverso il professionista incaricato la revisione di eventuali pareri della CQ fornendo motivazioni idonee ed adeguatamente documentate. La C.Q è tenuta ad esprimersi in merito.

In tutti i casi nei quali si prevede il parere della C.Q., le determinazioni conclusive del Dirigente/Responsabile del SUE 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 previsto dall'art. 24 della L.R. n.31/02.

Ai componenti la C.Q. è attribuito un gettone di presenza di entità da definire con apposito atto dell'Organo competente.



**Art. 128 - Disposizioni tecnico - organizzative**

1. La definizione di Disposizioni tecnico - organizzative, relative alla documentazione essenziale, alla modulistica, alle modalità informative, al raccordo tra i Settori comunali, alle modalità per l'effettuazione dei controlli, ai modi e formati di presentazione di documenti, istanze e progetti, nonché ad ogni altro analogo aspetto di organizzazione e gestione, è di competenza dirigenziale e non costituisce pertanto contenuto del presente Regolamento.

Le Disposizioni contengono, inoltre, i testi o i rinvii a provvedimenti di competenza di organi collegiali di rilievo per l'applicazione del RUE.

**Art. 129 - Cartografia di riferimento**

1. La Cartografia di RUE (tavole 1) è redatta sulla base cartografica denominata D.B.T.R. (Data Base topografico regionale) in scala 1:2000.

**Art. 130 - Sanzioni amministrative pecuniarie**

1. La disciplina dei criteri, delle modalità di calcolo e di rateizzazione delle sanzioni pecuniarie in materia paesaggistica e in materia urbanistico-edilizia, ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale (D.Lgs. 42/2004 e s.m.e i.; D.p.r. 380/2001, D.Lgs. 192/2005; L.R. 23/2004; L.R. 31/2002 e loro s.m.e i.) è stabilita da atti del Comune.

**Art. 131 - Autotutela dell'Amministrazione**

1. Errori e carenze.

In presenza di inesattezza di rappresentazione, di errori o carenze contenuti in denunce o istanze finalizzate al conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, l'Amministrazione provvede, ove possibile, alla rimozione dei vizi.

2. Alterazioni degli elementi di fatto.

In presenza di alterazione della rappresentazione degli elementi di fatto, contenuta in denunce o istanze finalizzate al conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, decisiva ai fini dell'abilitazione o del rilascio del titolo edilizio, l'Amministrazione può esercitare il potere di autotutela al fine del ripristino della legalità violata, essendo l'interesse pubblico *in re ipsa*, tramite annullamento dell'Atto.

3. Autocertificazioni false ed erranee.

In presenza accertata di, non altrimenti sanabili, false ed erranee dichiarazioni contenute in autocertificazioni (dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà e dichiarazioni sostitutive di certificazioni), rese ai sensi della Normativa vigente, il potere di autotutela è esercitato nei modi e nei termini disciplinati dalla specifica normativa.

4. Sanzioni.

Le inesattezze, gli errori, le carenze, le alterazioni della rappresentazione degli elementi di fatto di cui ai commi precedenti, costituiscono sempre violazione al presente Regolamento e determinano l'applicazione della relativa sanzione, che si aggiunge alle specifiche sanzioni previste in presenza di abusi.

## TITOLO 2 – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI, OPERE PUBBLICHE E PIANI DI SETTORE

### Art. 132 - Interventi soggetti a PUA

1. PUA e disciplina degli Ambiti.

Il POC individua gli interventi da assoggettare a PUA.

2. POC con valore ed effetti di PUA.

Il POC può assumere, ai sensi dell'art. 30, comma 4 della L.R. 20/2000, il valore e gli effetti del PUA al fine di programmare la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità, anche in deroga ai normali limiti temporali del POC.

### Art. 133 - Documenti costitutivi dei PUA

1. Documentazione.

I Piani Urbanistici Attuativi devono contenere:

- a) il titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi;
- b) stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione;
- c) estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà e, nel caso dei piani attuativi di iniziativa pubblica, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- d) relazione geologica e analisi geotecnica del terreno ai sensi della Circolare Regionale n. 1288/1983. Tale relazione dovrà contenere gli elementi necessari ai fini della valutazione da parte del competente ufficio Provinciale della compatibilità con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio (riguardo la classificazione sismica il comune è in categoria 2). Le valutazioni connesse al parere di compatibilità dovranno essere approfondite e sviluppate in sede di adempimenti richiesti ai sensi del comma 4 dell'art. A-2 della L.R. 20/2000 e all'art. 10 della L.R. 35/1984, modificato con la L.R. 40/1995 in ordine alle analisi di pericolosità, vulnerabilità ed esposizione su cui si devono basare gli strumenti urbanistici;
- e) stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona, prima e dopo l'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
- f) stato di fatto contenente fra l'altro: rilievo del verde esistente con l'indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrate o aeree, e relative servitù; viabilità e toponomastica; vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico - testimoniale; altri eventuali vincoli in essere;
- g) documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
- h) planimetria di progetto in scala 1:200, 1:500 oppure 1:1.000, indicante: l'inserimento nel contesto e percorsi di collegamento esterni, numerazione delle unità di intervento, reti stradali veicolari, pedonali e ciclabili debitamente quotate ad integrazione e precisazione di quanto previsto dal POC, percorsi pedonali e ciclabili in sede propria adeguatamente raccordati con la rete di tali percorsi esterna al comparto, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi di parcheggio pubblici; posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati; posizionamento dei contenitori per la raccolta dei rifiuti;
- i) sezioni e profili in scala 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;
- j) schema degli impianti tecnici quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica, e modalità di allacciamento alle reti

- pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; relative previsioni di spesa di massima; gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto;
- k) progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica con ubicazione delle necessarie cabine;
  - l) norme urbanistiche ed edilizie per la buona esecuzione del piano; le norme devono in particolare chiarire quali elementi del PUA siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;
  - m) relazione illustrativa, contenente fra l'altro il confronto degli indici di progetto con gli indici del POC, indicante i principi di inserimento ambientale nel contesto preso in esame dal PUA, i criteri di disposizione ed orientamento di edifici rispetto all'esposizione solare e ai venti dominanti, le valutazioni sull'uso dei materiali costituenti i paramenti esterni rispetto al tessuto edilizio circostante;
  - n) computo metrico - estimativo delle opere necessarie per la realizzazione delle dotazioni territoriali previste dal PUA;
  - o) dichiarazione del responsabile del servizio attestante che il piano particolareggiato in questione ricade o meno: all'interno di zone dichiarate beni paesaggistici e ambientali ai sensi del D.Lgs. 42/2004; all'interno di zone soggette a vincolo idrogeologico - forestale; all'interno della zona territoriale omogenea A o in area d'interesse ambientale; in area soggetta a consolidamento dell'abitato;
  - p) tabella dei dati di progetto contenente: St, Sf e Sc edificabile massima, H, Q, suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, Sp minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione e destinazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili;
  - q) per gli interventi di nuova urbanizzazione, ivi compresi quelli di ristrutturazione urbanistica, di Su totale superiore a 1000 mq, la valutazione di quanto previsto all'art.5, 4° comma, lettera a), della L.R. 26/2004 e s.m.e.i. in materia energetica;
  - r) schema di convenzione;
  - s) identificazione, dimensione e destinazione delle aree da cedere al Comune per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle ulteriori aree da cedere ai sensi delle disposizioni del PSC e del POC;
  - t) rapporto preliminare ai fini VAS - VALSAT come previsto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.e.i.;
  - u) la Documentazione Previsionale di Clima acustico (DPCA) come previsto dalla L. 447/95 e L.R. 15/2001;
  - v) la relazione specialistica sulla verifica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento delle acque bianche e delle acque nere nella zona interessata rispetto ai carichi attuali e ai nuovi carichi previsti.

## 2. Informatizzazione.

Ai fini del monitoraggio dell'attuazione del PSC (art.3 L.R. 20/2000) la documentazione di cui al comma 1 deve contenere la versione informatizzata (formato dwg o dxf) e georeferenziata della planimetria generale, su base informatizzata fornita dal Comune.

## 3. Allegati.

Alla richiesta devono inoltre essere allegati gli ulteriori elaborati tecnici eventualmente richiesti ai sensi delle Norme del PSC o del POC; ad esempio: verifica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione a cui recapitano le reti di smaltimento dei reflui della zona interessata rispetto ai nuovi carichi previsti, ecc.

## 4. Schema di convenzione.

Lo schema di convenzione di cui al comma 1 lettera r) deve contenere:

- a) i dati dell'intervento, corrispondenti a quelli della tabella di cui al comma 1 punto n)
- b) le modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
- c) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del concessionario, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- d) gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- e) i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
- f) le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Piano;
- g) nei casi previsti dalla legge, i criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili;
- h) gli eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessarie, per una corretta attuazione degli interventi previsti;
- i) l'obbligo di fornire, a fine attuazione, idonea planimetria informatizzata (formato .dwg o .dxf) su supporto fornito dal comune, della reale situazione realizzata.

#### 5. Pareri Esterni all'Ente.

Alla proposta di PUA dovranno inoltre essere allegati a cura dei richiedenti, se necessari, i seguenti pareri o autorizzazioni da Enti diversi:

- a) Parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Tale parere è richiesto in conformità all'art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti. In luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei V.V.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;
- b) Autorizzazione della Provincia o dell'A.N.A.S., nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade;
- c) Autorizzazione del Ministero della Difesa (Direzione Generale dei Lavori e del Demanio) alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù
- d) Approvazione degli schemi degli impianti di cui al punto j) del comma 1 da parte delle aziende fornitrici dei servizi
- e) Altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici.

#### 6. Specifiche tecniche.

Tutti gli elaborati tecnici di cui al comma 1 e 2 devono essere presentati in cinque copie firmate da un tecnico abilitato, oltre che dal proponente o proponenti. Per i Piani attuativi di iniziativa pubblica firma quale proponente il Dirigente preposto o suo delegato.

### **Art. 134 - Domanda e procedura di valutazione dei PUA di iniziativa privata**

1. Condizione preliminare per l'approvazione di un PUA, è che gli interventi in esso previsti siano compresi fra quelli da attuare o di cui avviare l'attuazione nel POC vigente.

2. Verificate le condizioni di cui al comma precedenti l'avente o gli aventi titolo inoltrano al Sindaco apposita domanda di approvazione della proposta di Piano, contenente: generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del richiedente o dei richiedenti, dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire, ricevuta del versamento dei diritti di segreteria, generalità del tecnico abilitato responsabile del Piano. Dovrà essere comunicato un unico indirizzo postale e di e-mail di persona fisica, presso il quale tutti i soggetti interessati al Piano, eleggono temporaneamente il proprio domicilio al quale il Comune invierà in unica copia le eventuali comunicazioni necessarie. Dovrà essere cura di tale soggetto la trasmissione e divulgazione agli altri interessati.

3. A seguito della presentazione della domanda, il servizio preposto comunica, via e-mail, al soggetto individuato e di cui al comma precedente, il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241 e s.m.e.i.

4. Il responsabile del procedimento verifica:

- a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
- b) che gli elaborati tecnici siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato;
- c) che la proposta di Piano sia conforme al RUE e al POC vigente;
- d) se siano stati allegati i pareri e le autorizzazioni preventive dovute.

5. Gli Uffici comunali valutano inoltre:

- a) che le proposte progettuali riguardo alle opere di urbanizzazione primaria siano soddisfacenti in termini di efficienza, di efficacia, di sicurezza e di buona manutenibilità, e si integrino con il sistema di urbanizzazioni in cui si inseriscono;
- b) che le proposte progettuali riguardo alle aree da cedere al Comune quali dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi siano soddisfacenti in termini di dimensione, localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze, e di buona manutenibilità;
- c) che le proposte progettuali riguardo alle tipologie edilizie e alle destinazioni d'uso siano soddisfacenti in termini di impatto ed inserimento nel contesto.

6. Il responsabile del procedimento:

- a) provvede a richiedere i pareri preventivi e le autorizzazioni necessarie da parte di ARPA, AUSL e di altri Enti nel caso non siano state già prodotte;
- b) svolge, con il concorso dei diversi uffici del Comune, anche eventualmente indicando una conferenza di servizi interna, le valutazioni ritenute necessarie.

7. Entro il termine di 15 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento svolge le verifiche formali. In caso di carenza o irregolarità dei documenti previsti provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. I termini di cui ai commi successivi decorrono dalla data di consegna dell'integrazione documentale ovvero della regolarizzazione della domanda.

8. La domanda che non contenga la documentazione prescritta è inammissibile. Decorsi inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà archiviata d'ufficio.

9. Entro il termine di 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, ovvero dal ricevimento dei pareri preventivi ed autorizzazioni necessarie che non fossero state allegate, il responsabile del procedimento, effettuate le valutazioni necessarie e provvede:

- a) a depositare il Piano presso la Segreteria del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge;

- b) ad esprimere parere negativo, corredato dai rilievi di merito sollevati rispettivamente dagli uffici comunali e dagli altri Enti competenti, e a riconsegnare la proposta di Piano ai proponenti per le opportune rielaborazioni.

10. In caso di restituzione ai proponenti, la procedura di cui ai commi precedenti viene reiterata sulla base della presentazione di una nuova proposta adeguata ai rilievi sollevati.

#### **Art. 135 - Procedura di valutazione dei PUA di iniziativa pubblica**

1. La proposta di Piano, prima dell'adozione da parte del Giunta Comunale, viene comunque sottoposta alle valutazioni di cui al comma 4 del precedente articolo da parte degli Uffici comunali competenti.

2. Acquisiti i pareri e le autorizzazioni prescritte ed effettuate le eventuali rielaborazioni conseguenti, la proposta di Piano è adottata dal Giunta Comunale. Il Piano adottato è quindi depositato presso i preposti Uffici del Comune ai fini della pubblicazione a termini di legge.

#### **Art. 136 - Approvazione e validità dei PUA**

1. I Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica adottati e le proposte di Piano di iniziativa privata sono depositati presso i preposti Uffici del Comune per la durata di giorni 30 consecutivi. I Piani Urbanistici Attuativi sono divulgati a mezzo stampa o altri mezzi secondo le procedure previste dalle norme vigenti.

2. Chiunque può prendere visione del Piano in tutti i suoi elementi e presentare osservazioni entro il termine di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.

3. I proprietari di immobili interessati dal Piano possono presentare opposizione entro il termine perentorio di 30 giorni successivi alla data del compiuto deposito.

4. Decorso il termine di cui al comma 2, la Giunta Comunale decide sulle osservazioni e opposizioni pervenute ed approva il Piano, introducendovi, ove occorra, le modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni o opposizioni.

5. Nella medesima delibera di approvazione è indicato il termine per l'attuazione del Piano, che dovrà essere pari o inferiore a 10 anni. Per i PUA di Iniziativa pubblica dovranno essere indicati altresì i termini entro i quali devono essere iniziate ed ultimate le espropriazioni. Per i PUA per i quali, al momento dell'approvazione non sia stato indicato un termine di validità, si intende che il termine è pari a 10 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione. Scaduto il termine di validità, il Piano e la relativa convenzione sono decaduti; per le parti non attuate può essere successivamente approvato un nuovo PUA conforme alle norme a quel momento vigenti.

6. Per i PUA di iniziativa privata l'avvio dell'attuazione del Piano è subordinata alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano ed alla successiva trascrizione a cura e spese del soggetto attuatore.

7. Qualora, scaduto il termine di validità del Piano, le opere di urbanizzazione non siano state completate, il soggetto attuatore perde il diritto alla restituzione della cauzione, che viene incamerata dal Comune, il quale ha facoltà di provvedere alla

ultimazione delle opere di urbanizzazione addebitando le spese al soggetto inadempiente, maggiorate degli interessi e spese tecniche, salvo i maggiori danni.

8. Durante l'attuazione del Piano, relativamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione il Comune può ridurre progressivamente l'importo della fidejussione prestata mantenendone comunque in essere una parte fino alla cessione delle aree e delle opere realizzate.

#### **Art. 137 - Varianti ai PUA**

1. Le eventuali varianti a PUA approvati seguono lo stesso iter di approvazione degli strumenti originari.

#### **Art. 138 - Intervento Unitario Convenzionato (IUC)**

1. Nelle parti di ambiti urbani consolidati individuate dal PSC può essere richiesta la presentazione di un progetto unitario esteso all'intera parte di territorio perimetrata, al fine di garantire, attraverso apposita convenzione da approvarsi da parte della Giunta Comunale, il coordinamento delle azioni e la possibilità di subordinare l'attuazione dell'intervento al verificarsi delle condizioni previste dal PSC (cessione di aree, realizzazione di opere, ecc.)

2. Per l'Intervento unitario sono richiesti gli stessi elaborati richiesti per il PUA.

#### **Art. 139 - Piani di Riconversione e Ammodernamento della Azienda Agricola (PRA)**

1. I PRA devono essere corredati dei seguenti elementi, oltre alla dichiarazione di possesso del titolo ad intervenire:

- a) elenchi e planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda, e relativi certificati catastali;
- b) planimetrie dello stato di fatto e di progetto dell'azienda con inquadramento nel contesto paesaggistico ambientale, evidenziazione di vincoli e tutele di cui alle tavole 2 e 3 del PSC che la interessano, indicazione del riparto colturale ed infrastrutturale di servizio;
- c) fabbricati esistenti, loro destinazioni d'uso, fabbricati di progetto, loro dimensioni e loro destinazione d'uso;
- d) consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
- e) relazione dettagliata sull'attività dell'azienda, con indicazione delle produzioni, e quindi della P.L.V. (Produzione Lorda Vendibile), specificate per l'autoconsumo, per il mercato o per il conferimento a cooperative agricole o altre forme associate, e con l'indicazione delle previsioni di sviluppo conseguenti o successive alle opere richieste;
- f) programma di esecuzione delle opere e dei fabbricati per cui si richiede/si presenta il relativo titolo abilitativo edilizio;
- g) descrizione della situazione aziendale nel corso dell'anno precedente la domanda;
- h) obiettivo di reddito previsto in relazione alla manodopera presente in azienda alla fine del piano;
- i) orientamenti produttivi prescelti, mezzi e strumenti messi in atto per realizzarli in relazione ai tempi di lavoro programmati;
- j) condizioni di commercializzazione previste;
- k) programma di investimenti e piano dei finanziamenti;

- l) elementi di prova di reale disponibilità, nei tempi utili, delle terre che si intendono acquisire o con le quali si vuole ampliare la superficie aziendale;
- m) schema di convenzione (utilizzando la bozza ritirabile presso il Servizio Sportello Unico delle Imprese e dei Cittadini) tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale contenente i seguenti elementi: l'impegno da parte del richiedente a mantenere l'attività agricola sul fondo per tutto il tempo di validità del PRA, 10 anni; l'impegno a subordinare i cambiamenti di conduzione ed eventuali passaggi di proprietà al subingresso del nuovo conduttore nella medesima convenzione ai medesimi patti e condizioni; le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso; l'obbligo a rispettare le destinazioni d'uso previste nella convenzione; le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate.

2. Gli elementi di cui alle lettere e), g), i), k), dovranno essere esposti sulla base del modulo di domanda di Adesione al "Piano di Sviluppo Rurale della Regione Emilia-Romagna – Misura 1a – Investimenti nelle aziende agricole" ai sensi del Reg. C.E. 1257/1999.

3. Procedura di approvazione: nella delibera di approvazione del PRA e della proposta di convenzione da parte della Giunta Comunale è indicato il termine per l'attuazione, che dovrà essere pari o inferiore a 5 anni. Il rilascio del Permesso di Costruire ovvero la presentazione di DIA sono subordinati alla stipula della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore.

#### **Art. 140 - Opere pubbliche di competenza comunale**

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale senza obbligo di rilascio di Permesso di Costruire. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti secondo i dettati e le prescrizioni di cui al D.Lgs. 163/06 e s.m.e.i e dal relativo regolamento di attuazione. Il progettista assevera la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici. E' fatta salva l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi del Dlgs 42/2004 e s.m.e.i.

#### **Art. 141 - Progetti e programmi per settori specifici**

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, il Consiglio Comunale può adottare appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici, ad esempio:

- a) piano per la tutela delle zone collinari;
- b) piano del verde;
- c) piano per l'arredo urbano ed il colore;
- d) piano per la viabilità ed il traffico;
- e) progetti di valorizzazione commerciale;
- f) piano per la circolazione dei portatori di handicap.

2. Nei casi di cui al primo comma, le opere edilizie ricadenti nell'ambito di detti piani e progetti settoriali approvati, dovranno risultare conformi, oltre che agli strumenti urbanistici, anche alle prescrizioni relative.



## TITOLO 3 – ATTIVITA' EDILIZIA

### CAPO 1. PROCEDURE E ADEMPIMENTI

#### Art. 142 - Valutazione preventiva

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo alla presentazione della denuncia di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo SUE una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione predisposta da un professionista abilitato, utilizzando la modulistica fornita dallo stesso SUE.

2. La relazione di cui al comma 1 contiene:

- elaborati grafici in scala adeguata, indicanti lo stato di fatto, di progetto, e degli interventi edilizi (con evidenziazione sinottica a colori);
- relazione tecnica dell'intervento, contenente la dichiarazione con la quale il progettista abilitato accerta la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati e al RUE, al precedente stato di fatto legittimato, alle norme di sicurezza ed igienico - sanitarie. Tale relazione contiene, se necessario, anche la dichiarazione di conformità alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche, alle norme sul contenimento dei consumi energetici, alle norme sulla sicurezza degli impianti, alle norme sulla limitazione dei rumori;
- documentazione fotografica, relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto di intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, accompagnata da planimetria indicante i punti di ripresa;
- gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile in oggetto;
- le caratteristiche principali dell'intervento: contenuti progettuali, usi previsti, dimensioni edilizie, applicazione degli indici edilizi e urbanistici risultanti, in rapporto a quelli ammessi dagli strumenti urbanistici;
- i contenuti specifici dell'intervento in rapporto agli eventuali vincoli di natura ambientale e storico-culturale presenti, e ai contenuti del PSC (obiettivi e limiti contenuti nelle schede di ambito) e del RUE;
- eventuale richiesta ed identificazione delle dotazioni territoriali (parcheggi e verde);
- richieste di chiarimenti nel caso di dubbi interpretativi nell'applicazione delle norme.

3. Lo Sportello Unico per l'edilizia rilascia la valutazione preventiva entro 45 giorni dalla presentazione della relazione, ovvero dalla ricezione di eventuale documentazione integrativa richiesta, con specifico riferimento ai contenuti della relazione stessa.

Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione presentata.

Qualora il richiedente non provveda al ritiro della valutazione preventiva curata dal SUE, entro e non oltre trenta giorni dalla comunicazione di rilascio, la stessa viene archiviata senza che si producano gli effetti di cui al successivo comma 5.

4. I contenuti della valutazione preventiva fatta salva l'espressione di pareri di soggetti esterni al Comune, espressa dallo Sportello Unico per l'edilizia o della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o del controllo della denuncia di inizio attività, a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella relazione. Tali contenuti conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici generali e ai piani attuativi, con riferimento all'ambito territoriale interessato dall'intervento.

5. Il rilascio della valutazione preventiva è subordinato al pagamento di una somma forfetaria a titolo di rimborso delle spese istruttorie sostenute dall'Amministrazione

comunale, da liquidare al momento della presentazione della domanda. Gli importi relativi sono definiti con apposito atto dall'Amministrazione Comunale, in relazione alla complessità dell'intervento oggetto di valutazione. Le somme incassate possono essere utilizzate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito dell'attività di controllo dell'attività edilizia svolta dal SUE.

6. Il richiedente la valutazione preventiva può richiedere alla C.Q., per interventi di particolare complessità e rilevante interesse urbanistico - edilizio una preliminare valutazione di massima in merito agli aspetti compositivi e architettonici degli interventi e al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale. La richiesta, deve essere accompagnata da idonea documentazione grafico - descrittiva che consenta ai Componenti di disporre di tutti gli elementi utili al fine di una valutazione di merito. La proposta progettuale può essere illustrata direttamente dal progettista, a seguito di richiesta della Commissione o del proponente.

7. Qualora i contenuti progettuali degli elaborati presentati a corredo del successivo titolo abilitativo edilizio non differiscano da quelli contenuti nel preparare, e lo stesso sia stato positivo, la pratica non dovrà essere nuovamente valutata dalla C.Q.

#### **Art. 143 - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate**

1. Negli ambiti del territorio comunale assoggettati a POC, sono consentiti salvo quanto previsto agli artt. 49, 50, 51, fino all'approvazione dello stesso, previo titolo abilitativo, i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo, senza aumento di carico urbanistico.

2. Sono, inoltre, consentiti interventi dettagliatamente disciplinati dal PSC attraverso le schede relative ai singoli ambiti, quali:

- ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse;
- aumento di SC, all'interno del volume edilizio esistente, senza cambio d'uso, nei limiti del 20% della SC esistente;
- demolizione senza ricostruzione;

3. Gli stessi interventi di cui al comma 1 sono consentiti negli ambiti pianificati attraverso il POC, che non abbia assunto il valore e gli effetti di PUA, a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano, ed in particolare della decadenza del vincolo quinquennale preordinato all'esproprio, qualora non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione del vincolo espropriativo secondo le modalità previste dalla Legge.

#### **Art. 144 - Attività edilizia libera**

1. Non sono soggetti a titoli abilitativi edilizi e sono quindi attuati liberamente, nel rispetto delle norme aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia:

- a) gli interventi di MO;
- b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte II del D.Lgs. 42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dal PSC e purché non riguardino elementi strutturali e non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti alteranti la sagoma dell'edificio;

- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro - silvo - pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

2. Possono inoltre essere attuati liberamente senza titolo abilitativo previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, nel rispetto delle norme aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e sempre che non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte II del D.Lgs. 42/2004, o gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dal PSC, i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre 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, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, stabilito dal RUE o dal POC, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) installazione di pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al D.M. per i Lavori Pubblici 2 Aprile 1968, n. 1444;
- e) l'installazione di elementi di arredo delle aree ludiche senza fini di lucro e delle aree pertinenziali degli edifici.

3. L'interessato agli interventi di cui al comma 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.

4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e al RUE e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

5. Riguardo agli interventi di cui ai precedenti commi, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nei termini di legge

6. Non sono inoltre soggetti a titoli abilitativi:

- a) le opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza contingibile ed urgente, emanata dal Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, limitatamente alle opere ingiunte e a quelle funzionalmente connesse, salvo diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa;

- b) le opere urgenti necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile; l'interessato, sotto la sua personale responsabilità, può procedere alla loro esecuzione anche senza preventivo titolo abilitativo, con l'obbligo di segnalarlo al Comune e di presentare entro i successivi 30 giorni la documentazione di rito per i necessari titoli abilitativi;
- c) le opere oggetto di ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi a seguito di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici;
- d) le opere di carattere temporaneo realizzate su suolo pubblico ed oggetto di concessione dello stesso.

7. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria prevista dalla Legge.

## **CAPO 2. CONSEGUIMENTO DEI TITOLI ABILITATIVI**

### **Art. 145 - Titoli abilitativi e opere pubbliche non soggette**

1. Ad eccezione dei casi sottoposti ad Attività edilizia libera, le attività edilizie, anche su aree demaniali, sono soggette a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvo i casi di esonero, a norma di legge, alla corresponsione del contributo di costruzione.

2. I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti e adottati. Gli stessi titoli sono presentati o rilasciati nell'osservanza dei vincoli paesaggistici, sismici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico e archeologico. La verifica di conformità è effettuata rispetto alle sole previsioni del PSC, del RUE e del POC del Comune di Fiorano Modenese.

3. I titoli abilitativi sono il Permesso di costruire, la Denuncia di inizio attività e la Segnalazione certificata di Inizio Attività Entrambi sono trasferibili insieme all'immobile ai successori o aventi causa. I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati a seguito del loro rilascio ovvero a seguito della loro presentazione e del decorso del termine per l'inizio dei lavori. Essi non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.

4. Non sono soggetti a titolo abilitativo:

- a) Le opere, gli interventi e i programmi di intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.e.i dell'art. 40 della L.R. n. 20/2000 e s.m.e.i;
- b) Le opere pubbliche, da eseguire da parte di amministrazioni statali o comunque insistenti su demanio statale, da realizzarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti;
- c) Le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
- d) Le opere pubbliche del Comune.

5. I progetti relativi alle opere di cui al comma 4 sono comunque approvati, dagli organi competenti, previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, effettuato dall'avente titolo.

**Art. 146 - Soggetti aventi titolo**

1. Hanno titolo a richiedere il Permesso di Costruire o a presentare la Denuncia di Inizio Attività e la SCIA i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi:

- a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
- b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di restauro e risanamento conservativo e manutenzione straordinaria;
- e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'Art.1577 del Codice Civile;
- g) l'utilizzatore dell'immobile previo assenso della proprietà in caso di leasing;
- h) l'affittuario agrario (L. n. 11/71 e L. n. 203/82) ed il concessionario di terre incolte (D.Lgs.19 ottobre 1944 n.279, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione);
- i) titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
  - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario; l'assegnatario di terre incolte;
  - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - il concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
  - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
  - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
  - colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
- j) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;

2. In luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;
- l'amministratore di condominio sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale;
- la persona fisica o giuridica autorizzata da provvedimento dell'Autorità giudiziaria.

Ogni altro avente titolo per effetto di atti o contratti che attribuiscono al soggetto richiedente il diritto ad effettuare l'intervento richiesto

3. In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.

4. L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al comma 1 è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente il quale, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), deve attestare incondizionatamente di essere legittimato ed aver titolo al rilascio degli atti abilitativi richiesti.

5. L'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie deve intendersi rilasciata comunque ed in tutti i casi con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi soggetto terzo.

6. L'Amministrazione ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

7. Nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), e) e al comma 1 il possesso del titolo può essere autocertificato con dichiarazione ai sensi dell'art. 2 della L. 15/1968 e s.m.e.i.

8. Nei casi f) e h), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

9. Nel caso i) va allegata copia del provvedimento autorizzativo.

### **CAPO 3. PERMESSO DI COSTRUIRE**

#### **Art. 147 - Interventi soggetti al Permesso di Costruire**

1. Il Permesso di Costruire deve essere richiesto al SUE/SUAP qualora riferiti ai seguenti interventi:

- Nuova costruzione NC e NC in ampliamento (cioè gli interventi definiti al punto g) dell'allegato "definizione degli interventi edilizi" della L. 31/2002 e s.m.e.i);
- RT;
- RU;
- Recupero e risanamento delle aree libere;
- RS e RRC, qualora interessino immobili compresi negli elenchi degli edifici di cui alla parte seconda, Titolo I del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.e.i. o gli immobili classificati dal PSC come "edifici di particolare interesse storico-culturale classe 1 e 2.1";
- RE in tutti i casi in cui si preveda la totale demolizione e fedele ricostruzione;
- RE sugli edifici del sistema insediativo storico classificati 2.2, 2.3, 3.1 e 3.2;
- la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1 della L. n. 122/1989, qualora collocati nel sistema insediativo storico.

2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell' art. 54 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.e i., non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.

3. Non costituiscono trasformazione urbanistica o edilizia del territorio, e non sono quindi soggette ad autonomo titolo abilitativo le opere provvisorie di cantiere ossia gli interventi e le costruzioni provvisorie finalizzate alla realizzazione di un'opera edilizia concessa, e al servizio dei lavoratori a ciò impegnati. Tali opere di cantiere possono permanere esclusivamente per la durata del cantiere stesso.

#### **Art. 148 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici (PSC, POC e piani attuativi) e del RUE vigente.

2. Il permesso di costruire é comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia opera fino all'approvazione del piano e comunque non oltre cinque anni dall'adozione.

## **Art. 149 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire**

### **RICHIESTA E DOCUMENTI**

1. La domanda di permesso di costruire in bollo, deve essere inoltrata al SUE/SUAP, sull'apposita modulistica, o in via telematica qualora richiesto, corredata da tutta la documentazione di cui all'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (Allegato "B" D.A.L. della R.E.R. n. 279 del 02/04/2010); dovrà inoltre essere comunicato un unico indirizzo postale e di e-mail di persona fisica, presso il quale tutti i soggetti interessati al Permesso di Costruire, eleggono temporaneamente il proprio domicilio al quale il Comune invierà in unica copia le eventuali comunicazioni necessarie. Dovrà essere cura di tale soggetto la trasmissione e divulgazione agli altri interessati.

2. Nel caso di nuova costruzione di insediamenti destinati ad attività produttive, qualora al momento della richiesta di permesso di costruire non sia definibile il tipo di attività produttiva che si insedierà, rimanendo comunque all'interno della Funzione produttiva manifatturiera e assimilabile, la consegna della documentazione riguardante A.R.P.A. ed A.U.S.L., in conformità ai protocolli esistenti, potrà essere rinviata ad un momento successivo, purché antecedente la comunicazione di fine dei lavori.

### **ELABORATI DI RILIEVO E DI PROGETTO PER INTERVENTI SU EDIFICI STORICI, VINCOLATI O TUTELATI**

3. Per gli interventi su edifici tutelati ai sensi del Titolo 1 – Sistema insediativo storico, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al precedente articolo:

- a) rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento caratterizzante;
- b) rilievo dello stato edilizio, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione degli organismi architettonici; con l'indicazione dettagliata dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle patologie edilizie e dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;
- c) rilievo di tutti i particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente documentazione fotografica nel caso non si tratti di elementi sottoposti a restauro scientifico;
- d) documentazione storica, in quanto esistente, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;
- e) relazione illustrativa dettagliata sulle tecniche di restauro che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali, alle finiture ed alle coloriture di ogni elemento, con specifico riferimento al vigente Piano del Colore.

#### ELABORATI DI RILIEVO E DI PROGETTO PER INTERVENTI SU AREE VINCOLATE AI SENSI DELLA PARTE TERZA, TITOLO 1 DEL D. LGS 42/2004 OVE SIA RICHIESTA L'AUTORIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 146

4. Oltre agli elaborati di cui ai punti precedenti, in quanto pertinenti, sono da produrre i seguenti elaborati:

- a) Relazione descrittiva dei valori paesaggistici oggetto di vincolo;
- b) Analisi degli impatti paesaggistici del progetto (rendering) e illustrazione della compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- c) Relazione tecnica finalizzata a dimostrare la coerenza del progetto con gli obiettivi di qualità paesaggistica;
- d) Relazione sulla congruità dei criteri di gestione dell'immobile o dell'area.

#### ELABORATI DI RILIEVO E DI PROGETTO RIGUARDANTI INFRASTRUTTURE O MANUFATTI DIVERSI DAGLI EDIFICI E DAGLI IMPIANTI

5. Per le infrastrutture e gli altri manufatti diversi dagli edifici e dagli impianti, gli elaborati di rilievo e di progetto richiesti corrispondono di norma a quelli che servono ad una efficace rappresentazione a seconda delle tipologie di manufatto, e con gli opportuni adattamenti di scala. Il responsabile del procedimento nella fase di controllo, qualora lo ritenga opportuno in ragione della tipologia, delle dimensioni o della complessità dell'intervento, può richiedere un maggior grado di definizione degli elaborati, o all'inverso ritenere adeguatamente sviluppato il progetto anche in assenza di taluni degli elaborati sopra richiamati.

#### DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER INTERVENTI NEL TERRITORIO RURALE, SU EDIFICI FUNZIONALMENTE COLLEGATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

6. La domanda di permesso di costruire nel caso di interventi nel territorio rurale su edifici funzionalmente connessi all'attività agricola deve contenere:

- a) planimetria con esatta delimitazione dell'azienda agricola, e indicazione delle superfici;
- b) relazione sulle caratteristiche dei fabbricati esistenti e sulle relative destinazioni inerenti l'attività aziendale;
- c) certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;
- d) contratto di affitto almeno decennale nel caso di soggetti affittuari in possesso del certificato di imprenditori agricoli a titolo principale (in caso di esonero dal contributo di costruzione del titolo abilitativi edilizio);
- e) certificato storico catastale;
- f) convenzione al mantenimento della destinazione d'uso con vincolo di inedificabilità dei suoli, compilato sulla base della bozza fornita dallo Sportello Unico del il quale sarà registrato e trascritto a cura del richiedente presso la conservatoria dei registri immobiliari all'atto del ritiro del permesso di costruire, ovvero entro i termini di efficacia della DIA (va definita la procedura in relazione ai tempi ristretti della DIA);
- g) nel caso di interventi relativi a strutture per l'allevamento di bestiame, copia della richiesta di autorizzazione per lo spandimento agronomico delle deiezioni, da inoltrare alla Provincia ai sensi della L.R. n. 50/1995;
- h) nei casi richiesti, la relazione illustrativa dell'intervento dovrà inoltre fare riferimento al PRA che include l'ambito di intervento di cui al permesso di costruire.



## ISTRUTTORIA

7. A seguito della presentazione della domanda di Permesso di Costruire, il SUE/SUAP comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento, di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7/8/1990 n. 241.

8. L'istruttoria delle richieste di rilascio del permesso di costruire avviene secondo l'ordine di presentazione, stabilito secondo il numero progressivo di protocollo SUE assegnato. Per le opere pubbliche e per quelle di interesse pubblico generale, per le opere urgenti, per le varianti e per il riesame di progetti che abbiano avuto esito negativo il Responsabile dello SUE, può motivatamente derogare dall'ordine cronologico, nel rispetto del termine finale.

9. Il procedimento del permesso di costruire si intende avviato alla data di completamento della documentazione necessaria.

10. Il Responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al successivo comma 10, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data di completo ricevimento degli atti integrativi.

11. Entro il medesimo termine di 15 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, il responsabile del procedimento verifica se l'intervento richieda il parere della CQ, oppure ricada in uno dei casi nei quali tale parere non è richiesto; ove previsto, provvede a richiedere l'espressione di tale parere.

12. La richiesta di permesso di costruire che non contenga la documentazione necessaria è improcedibile. Decorsi inutilmente 60 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà respinta d'ufficio.

13. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il Responsabile del procedimento verifica:

- a) che la documentazione presentata sia completa di tutti gli elementi necessari;
- b) che gli elaborati di progetto e le dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali dell'opera, siano regolarmente sottoscritti da un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto;
- b) che l'intervento progettato corrisponda alla tipologia di intervento indicata nella richiesta;
- c) nel caso di avvenuto rilascio della valutazione preventiva, che i dati asseverati corrispondano con quanto previsto in tale atto.

14. Entro 60 giorni il responsabile del procedimento completa l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello SUE, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché richiedendo alle amministrazioni interessate il rilascio, degli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente. Il responsabile del procedimento acquisisce, altresì nei casi in cui è richiesto, il parere della CQ, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il termine di sessanta giorni. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione.

15. Qualora il Responsabile del procedimento, entro lo stesso termine di 60 giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche, anche sulla base del parere della CQ, per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, può convocare l'interessato per un'audizione.

16. Al termine dell'audizione viene redatto un verbale nel quale sono riportati le modalità e i tempi concordati per le modifiche al progetto originario. Il termine di 60 giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

17. Nel caso in cui l'interessato richieda allo SUE, oltre al permesso di costruire, l'acquisizione di tutti gli altri atti d'assenso necessari per la realizzazione dell'intervento, qualora non acquisibili autonomamente, presentando la relativa documentazione, il Responsabile del procedimento provvede all'acquisizione di tali pareri/atti di assenso, che devono pervenire entro il termine di 60 giorni, di cui al precedente comma 10. In caso di inutile decorso del termine di rilascio dei pareri da parte delle Amministrazioni interessate, il Responsabile del procedimento convoca la Conferenza dei Servizi.

18. I termini di cui ai commi 8, 10, sono raddoppiati nei seguenti casi :

- progetti soggetti ad atti convenzionali;
- progetti di opere di urbanizzazione primaria.

#### RILASCIO O DINIEGO

19. Il permesso di costruire è rilasciato o negato dal Responsabile del SUE, entro 15 giorni dalla proposta formulata dal responsabile del procedimento ovvero dalla conclusione della conferenza dei servizi, di cui al precedente comma 17. Lo SUE/SUAP notifica al soggetto di cui al comma 1 il rilascio del provvedimento e contestualmente ne dà notizia sull'albo pretorio in via telematica. Entro 60 giorni dal ricevimento della notifica, il titolare o suo delegato deve presentarsi per il ritiro del provvedimento. In presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del provvedimento nei termini, su richiesta scritta del titolare, il responsabile dello SUE può prorogare tale termine per un periodo massimo di 90 (novanta) giorni dalla data di avvenuto ricevimento dell'invito. Trascorso tale termine vengono applicate le sanzioni relative al contributo di costruzione previste dall'art. 20 della L.R. 23/04 e s.m.e i.. Trascorso il periodo di un anno l'atto decade di diritto senza alcun obbligo di comunicazione all'interessato, qualora questo non lo abbia ritirato.

20. Qualora il parere della CQ sia favorevole con condizioni, il Responsabile dello Sportello unico di norma inserisce tali condizioni come prescrizioni nel permesso di costruire.

21. In caso di proposta di diniego formulata dal Responsabile del procedimento, qualora il responsabile dello SUE, in seguito ad ulteriori verifiche, ritenga comunque l'intervento conforme ed ammissibile, motiverà gli elementi su cui si fonda il suo diverso avviso.

22. Il permesso di costruire viene ritirato, previo avviso all'interessato per il pagamento del contributo di costruzione, fatti salvi i casi di esonero a norma di legge, con le modalità specificate dagli appositi atti.

23. Al permesso di costruire è allegata, quale parte integrante, una copia degli elaborati di progetto approvati.

## SILENZIO ASSENSO

24. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio assenso.

## CARATTERISTICHE ED EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

25. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

26. Nel permesso di costruire sono indicati:

- a) gli estremi della richiesta e del permesso;
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso;
- c) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso;
- d) l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento ed estremi catastali;
- e) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso è subordinato;
- f) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie. Il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
- g) la data e l'esito del parere della CQ, comprese le eventuali osservazioni, nonché le determinazioni del Responsabile dello SUE dell'edilizia sulle stesse;
- h) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
- i) le opere di urbanizzazione primaria eventualmente da realizzarsi da parte del richiedente;
- j) l'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi degli art. 28, 29 e 30 della L.R. 31/2002 e s.m.e.i. secondo quanto specificato nei relativi atti regionali e comunali.

27. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio del provvedimento. Su richiesta presentata anteriormente alla scadenza, entrambi i termini possono essere prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

28. La data di effettivo inizio dei lavori deve essere comunicata allo SUE con l'apposito modulo, entro 30 (trenta) giorni rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori (e che sottoscriveranno tale comunicazione prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere); la mancata comunicazione nel termine suddetto comporterà una sanzione determinata dalla G.C.

29. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata entro il termine stabilito è subordinata a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire, ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite.

30. Ove necessaria, fa parte integrante del permesso anche la convenzione, da redigersi e da trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.

31. Il permesso di costruire deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:

- di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;

- di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta presentazione al Comune della pratica di cui alla legislazione antisismica, o della relativa autorizzazione qualora prevista;
- di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente e di cui alla D.A.L. 156/2008 e s.m.e i. della Regione Emilia Romagna (attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia);
- di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi del permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, degli installatori, completi degli indirizzi;
- di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso e degli elaborati allegati;
- di richiedere le eventuali visite di controllo;
- di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
- di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti;
- di concordare con lo Sportello Unico dell'edilizia le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori e dettagli di arredo urbano;
- di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione di lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
- di iniziare l'utilizzo della costruzione, nei casi in cui sia previsto, solo ad avvenuto rilascio del certificato di agibilità, che dovrà essere richiesto allegando tutta la documentazione di cui all'art. 168.

32. Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso.

#### DECADENZA

33. Il permesso di costruire decade e viene archiviato, nei seguenti casi:

- a) mancato ritiro entro il termine di 60 giorni dalla data di invito;
- b) mancato inizio dei lavori entro il termine di un anno dal rilascio, a meno di intervenuta proroga;
- c) mancata ultimazione dei lavori entro il termine di tre anni dal rilascio, a meno di intervenuta proroga;
- d) entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori abbiano già avuto inizio e vengano completati entro il termine stabilito nel provvedimento stesso.

34. La decadenza è dichiarata dal Responsabile dello SUE, con proprio provvedimento comunicato al titolare, e per conoscenza al professionista e all'impresa assuntrice i lavori.

35. Nel caso di decadenza per mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, dovrà essere presentato nuovo progetto per la parte non ultimata. In questo caso si procederà all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione, per le parti non ancora eseguite.

36. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'art. 15 L.R. 31/02 e s.m.e i.

## CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

37. Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

38. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo sul costo di costruzione sono dovuti, per la realizzazione degli interventi edilizi, in base ai relativi atti regionali e comunali, i quali ne stabiliscono anche i casi di parziale o totale esenzione.

## PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

39. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti e al presente Regolamento, può essere rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ed a condizione che la deroga non comporti modifiche ai piani regionali o provinciali.

40. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme di attuazione del POC e del PUA e dal presente RUE.

41. Il permesso di costruire in deroga è rilasciato dal Responsabile dello SUE sulla base di deliberazione del Consiglio Comunale.

42. Ai fini del presente articolo, si intende per edificio o impianto pubblico o di interesse pubblico, ogni edificio o impianto, di proprietà pubblica o privata, il cui interesse è qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla pubblica amministrazione.

43. Sono fatte comunque salve le disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004.

## PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

44. Quando la normativa di POC o del presente RUE preveda interventi edilizi con permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. A-26 della L.R. 24/03/2000, n. 20 e s.m.e.i, la convenzione deve prevedere, in quanto applicabili, i contenuti di carattere urbanistico attuativo relativi all'intervento.

## PUBBLICITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

45. I permessi di costruire rilasciati, ovvero il loro elenco con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, sono pubblicati all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

46. I soggetti aventi causa possono prendere visione, presso il SUE o il SUAP, dei permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e convenzioni.

## ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

47. I soggetti aventi causa, presa visione degli atti, entro dodici mesi dalla data del rilascio possono richiedere all'Amministrazione Comunale il riesame dell'atto per contrasto con disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ivi compreso il presente RUE, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.

## CONTROLLO SULLE OPERE ESEGUITE CON PERMESSO DI COSTRUIRE

48. Il controllo sull'attività edilizia viene svolto ai sensi e secondo le modalità previste dalla L.R. 23/2004 e s.m.e i.

49. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, il responsabile dello SUE può verificare la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al Permesso di Costruire, avvalendosi degli uffici comunali ed eventualmente di tecnici verificatori esterni di cui all'art. 171.

50. Il controllo è effettuato su un campione pari ad almeno il 20% degli interventi edilizi eseguiti o in corso; il controllo deve comprendere tutti gli eventuali casi di interventi attuati a seguito del formarsi del silenzio assenso sulla domanda di permesso, ai sensi dell'art. 13 L.R. 31/02 e s.m.e i.:

- a) con sorteggio periodico, riferito a un predeterminato numero di istanze presentate nel periodo individuato, come base temporale di riferimento sulla quale esercitare le attività di controllo;
- b) con sorteggio definito su basi di individuazione numeriche (una pratica ogni 5 presentate);
- c) con definizione del campione in ordine a tutte le istanze presentate in un certo giorno/settimana/mese;
- d) per tipologia di intervento predefinita (ristrutturazione, restauro, zona di vincolo, ecc).

Su tali procedure e sugli esiti delle verifiche effettuate il Responsabile dello SUE unico riferisce annualmente alla Giunta comunale.

51. Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso di costruire, il responsabile dello SUE assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

### CAPO 4. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

#### **Art. 150 - Interventi soggetti alla DIA (Denuncia di Inizio Attività)**

1. La DIA deve essere presentata al SUE/SUAP qualora riferita ai seguenti interventi:

- a) MS ( ad esclusione di quelli attuabili con attività edilizia libera ai sensi dell'art. 5 comma 2 L. 73/2010 e s.m.e.i);
- b) RRC, qualora non interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 42 del 2004 o gli immobili classificati 1 e 2.1 dal RUE;
- 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 classificati dal PSC come "edifici di particolare interesse storico - architettonico" classificati 1 e 2.1 dal RUE, ovvero che riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dello stesso;
- d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
- e) interventi di RE qualora interessino:
  - edifici esterni agli ambiti AS (centri storici), IS (insediamenti storici del territorio rurale), ES (edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale);
  - casi in cui non si preveda la totale demolizione e fedele ricostruzione;
  - gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. n. 11/1998;
- f) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere;

- g) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportivi, senza creazione di volumetria;
- h) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti (ad esclusione di quelli attuabili con attività edilizia libera ai sensi dell'art. 5 comma 2 L. 73/2010 e s.m.e.i.);
- i) le modifiche progettuali e le variazioni in corso d'opera, di cui agli articoli 156, 158 del presente RUE;
- j) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art.9, comma 1 della L.n.122/1989, esclusi gli immobili collocati nel sistema insediativi storico;
- k) le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione, secondo quanto disposto dalla lettera g.6) dell'allegato alla L. 31/02 e s.m.e.i. ;
- l) i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola o ad opere edilizie;
- m) l'apposizione di cartelloni pubblicitari, se aventi le caratteristiche della costruzione;
- n) gli interventi di demolizione, senza ricostruzione;
- o) il mutamento di destinazione d'uso in edifici all'esterno degli ambiti AS, IS ed ES.

2. Possono inoltre essere soggetti a denuncia di inizio attività gli interventi di trasformazione edilizia individuati dal POC per i quali il PUA definisce le caratteristiche tipologiche, planivolumetriche, formali, costruttive, che riguardino:

- l'attuazione di interventi negli ambiti per i nuovi insediamenti AN.1;
- l'attuazione di interventi negli ambiti specializzati per attività produttive APS e APC.

3. Nell'ambito dei PUA l'eventuale attuazione con Denuncia di Inizio Attività è definita nella normativa tecnica di attuazione del Piano.

4. Con specifico atto ricognitivo l'Amministrazione Comunale può definire per i Piani particolareggiati vigenti all'atto di adozione del RUE, l'attuazione di parti con Denuncia di inizio Attività.

## **Art. 151 - Disciplina della denuncia di inizio attività - Efficacia del titolo abilitativo**

### **RICHIESTA E DOCUMENTI**

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la Denuncia di Inizio Attività presenta, su apposita modulistica al SUE /SUAP almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, la Denuncia, accompagnata dalla documentazione di cui all'atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi (Allegato B D.A.L. della R.E.R. n. 279 del 02/04/2010). Dovrà inoltre essere comunicato un unico indirizzo postale e di e-mail di persona fisica, presso il quale tutti i soggetti interessati al Permesso di Costruire, eleggono temporaneamente il proprio domicilio al quale il Comune invierà in unica copia le eventuali comunicazioni necessarie. Dovrà essere cura di tale soggetto la trasmissione e divulgazione agli altri interessati.

### **ISTRUTTORIA**

2. Il dirigente/funzionario responsabile dello SUE entro il termine di 30 (trenta giorni) dalla presentazione della denuncia di inizio attività, completa di tutta la documentazione necessaria di cui all'articolo precedente, provvede esclusivamente:

- a) a verificare la completezza della documentazione obbligatoria;
- b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientri nei casi previsti dal presente RUE;

c) a verificare la correttezza di calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento dell'importo corrispondente.

3. Il responsabile del SUE, ove entro il termine di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato la richiesta di integrazione della documentazione; il termine per l'inizio lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari; qualora il responsabile accerti la non ammissibilità della denuncia, notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

4. Entro il medesimo termine di trenta giorni, in caso di incompletezza della documentazione, il Responsabile dello SUE provvede a richiedere l'integrazione. Dalla data di avvenuta ricezione della documentazione integrativa decorre nuovamente il termine di 30 (trenta) giorni per l'inizio delle opere.

5. Qualora l'interessato non abbia provveduto all'integrazione richiesta, nel termine fissato la DIA è priva di effetti e lo SUE provvede a comunicare agli attori del processo edilizio l'avvenuta archiviazione.

6. Qualora nello stesso termine di 30 (trenta) giorni, sia accertata l'inammissibilità della DIA, viene notificata al soggetto avente titolo e, per conoscenza al progettista abilitato e all'impresa assuntrice i lavori, l'ordinanza motivata del Responsabile dello SUE, di non dare inizio ai lavori. E' comunque salva la facoltà di ripresentare nuova DIA, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

7. 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 30 giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso da rendersi comunque entro 30 giorni dalla presentazione della Denuncia di Inizio Attività. Ove tali atti non siano favorevoli la Denuncia di Inizio attività si intende priva di effetti.

8. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale il parere o l'atto di assenso va, di norma, allegato alla DIA. Qualora non sia allegato, il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia, entro 10 (dieci) giorni dalla presentazione della DIA, richiede all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. Decorso 30 (trenta) giorni dalla richiesta, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia convoca una conferenza dei servizi; in tale caso il termine di 30 (trenta) giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito favorevole della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.

9. Il progettista che assevera assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale. Nel caso gli uffici comunali rilevino che il progettista abbia attestato il falso, il Responsabile dello Sportello unico ne dà contestuale comunicazione all'autorità giudiziaria e al consiglio dell'ordine o collegio professionale di appartenenza del tecnico stesso, per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

10. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa a cui si intendono affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a 3 (tre anni), decorrenti dalla data di efficacia della denuncia stessa.

11. Qualora si accerti che i lavori non abbiano avuto effettivo inizio entro 1 anno dalla efficacia della DIA, la stessa non costituisce titolo idoneo alla realizzazione delle opere.



12. Qualora il progetto presentato riguardi insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, il termine di 30 (trenta) giorni per dare inizio ai lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto o dall'esito della eventuale conferenza dei servizi. Sono fatte salve le procedure ed i tempi relativi ai procedimenti dello Sportello Unico delle Imprese (SUAP) di cui al D.P.R. 447/98 e s.m.e i.

#### EFFICACIA DEL TITOLO ABILITATIVO

13. Il titolo abilitativo assume efficacia:

- a) a partire dal 31° giorno dopo la data di presentazione nel caso di completezza della documentazione e dei relativi adempimenti (oneri, ecc.), e a seguito comunicazione del SUE;
- b) a partire dal termine residuale della presentazione di eventuale documentazione integrativa, e a seguito comunicazione del SUE.

14. Gli estremi della denuncia di inizio attività sono riportati nel cartello esposto nel cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente RUE.

15. 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.

#### DURATA DEI TERMINI, PROROGA E DECADENZA

16. La denuncia di inizio di attività ha una validità di tre anni dalla data di inizio lavori; il titolare della denuncia ha l'obbligo di comunicare la data di ultimazione dei lavori.

17. Trascorsi tre anni dalla data di inizio lavori senza che le opere siano ultimate, il titolo abilitativo decade per le parti non eseguite.

18. Su richiesta presentata prima della scadenza, il termine per la fine lavori può essere prorogato per una sola volta per un periodo massimo di due anni, con provvedimento motivato esclusivamente per fatti estranei alla volontà dell'interessato. In caso di decadenza della DIA ad opere già iniziate, la realizzazione della parte di opere non realizzate è subordinata a nuovo titolo abilitativo ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione riferito alle sole parti non ancora eseguite.

#### CONTROLLO SULLE OPERE ESEGUITE CON DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

19. Il Responsabile dello sportello unico definisce, con propria determinazione, le modalità di formazione del campione, relativo al 30% degli interventi eseguiti o in corso di realizzazione, e di scelta dei casi da controllare, per la verifica di merito dell'asseverazione e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata.

20. Il controllo deve riguardare tutti gli interventi di RE, di RRC, e restauro scientifico di interi edifici. Per le altre tipologie di intervento, si procederà, secondo le modalità che seguono, fino al raggiungimento della percentuale del 30%:

- a) con sorteggio periodico, riferito a un predeterminato numero di istanze presentate nel periodo individuato, come base temporale di riferimento sulla quale esercitare le attività di controllo;
- b) con sorteggio definito su basi di individuazione numeriche;
- c) con definizione del campione in ordine a tutte le istanze presentate in un certo giorno/settimana/mese;

d) per tipologia di intervento predefinita (ristrutturazione, restauro, zona di vincolo, ecc).

21. Il Responsabile dello sportello unico riferisce annualmente alla Giunta comunale delle verifiche effettuate e delle modalità di scelta del campione.

22. Il controllo è effettuato in corso d'opera o comunque entro 12 mesi dalla comunicazione di fine lavori (se questa risulta presentata); ovvero il controllo è effettuato entro 12 mesi dal termine di validità della DIA, cioè tre anni dalla data di inizio lavori (se la comunicazione di fine lavori non risulta presentata).

23. Per gli interventi soggetti al rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità, il controllo è effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del Certificato stesso, in tal caso tale attività contribuirà al raggiungimento della percentuale di cui al comma 12.

24. Il controllo prenderà in considerazione tutta la documentazione presentata, ed in particolare riguarderà:

- la regolarità e l'esattezza delle dichiarazioni presentate riguardo all'avente titolo;
- l'abilitazione professionale del progettista
- conformità dell'intervento al Piano Strutturale, R.U.E., P.O.C. ed eventualmente al P.U.A.;
- le distanze dai confini e limiti di ambito e sub-ambito;
- le dotazioni territoriali;
- i termini di inizio e fine lavori;
- la presenza di tutte le autorizzazioni necessarie;
- la congruità del contributo di costruzione;
- il rispetto di eventuali clausole convenzionali;
- la completezza della relazione riguardante il rispetto dei requisiti cogenti.

25. Per il controllo di cui al comma precedente il responsabile dello sportello unico può avvalersi degli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui all'art. 171 del presente RUE.

#### **CAPO 5. ESECUZIONE DELLE OPERE - VARIAZIONI IN CORSO D'OPERA**

##### **Art. 152 - Comunicazione di inizio lavori**

1. Il titolare del permesso di costruire o della DIA deve comunicare al SUE la data di inizio dei lavori, utilizzando l'apposito modulo.

2. Prima o contestualmente alla comunicazione di inizio lavori occorre presentare la documentazione inerente la regolarità contributiva delle imprese esecutrici.

3. Prima dell'inizio delle relative opere occorre presentare:

- autorizzazione sismica ove ricorra il caso ai sensi della L.R. 19/2008 e s.m.e.i;
- denuncia delle opere in cemento armato e a struttura metallica nei casi previsti dalla legislazione vigente;
- documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, nei casi previsti dalla normativa vigente (D.A.L. Regione Emilia Romagna 156/2008).

4. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza. Il Direttore dei Lavori deve sottoscrivere la

comunicazione. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al Comune entro quindici giorni.

5. Nella comunicazione deve essere inoltre indicato in quale sito autorizzato è previsto lo smaltimento dei materiali di risulta dell'intervento.

6. Qualora l'intervento ricada nelle parti di territorio individuate come siti archeologici, occorre produrre la documentazione comprovante l'avvenuto controllo e/o il rilascio del nulla osta prescritti ai sensi del D.Lgs. 42/2004, ove non già acquisito in sede istruttoria.

### **Art. 153 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a vigilanza e controllo da parte dello Sportello unico per l'edilizia che svolge tale attività avvalendosi, eventualmente, gli uffici comunali e dei tecnici verificatori di cui all'art. 171 del presente RUE, e per quanto di competenza del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'AUSL, ai sensi del D.P.R.164/56, e del D.Lgs. 626/94 modificati ed integrati.

2. I controlli sono diretti a verificare:

- la conformità delle opere realizzate rispetto alla Denuncia di inizio Attività o al Permesso di costruire, secondo quanto previsto rispettivamente dal presente RUE;
- che il cantiere presenti i requisiti richiesti dalla normativa vigente per la tutela della salute e per la sicurezza dei lavoratori.

3. Il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività e relativi allegati grafici, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.

4. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività, del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere. Tale tabella è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.

5. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato, al relativo titolo abilitativo edilizio ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.

6. Qualora si accertino difformità dal progetto approvato, a meno che le stesse non rientrino fra le varianti minori definite dall'art. 158 del presente RUE e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si procederà ai termini delle vigenti disposizioni sanzionatorie in materia.

7. In caso di interruzione dei lavori devono essere adottate le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene e il decoro. In carenza di dette precauzioni, il Sindaco o il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, ciascuno per le proprie competenze, giungono l'assunzione delle misure ritenute necessarie.

### **Art. 154 - Vigilanza sull'esecuzione delle opere pubbliche**

1. Il Comune esercita la vigilanza sulla corretta esecuzione delle opere pubbliche statali, regionali, provinciali e comunali.

2. Per le opere Regionali, Provinciali o Comunali, qualora il responsabile dello sportello unico accerti, ai sensi del comma 2 dell'art. 27 del DPR n. 380/2001 e s.m.e.i, l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica, oppure, ai sensi dell'art. 35 dello stesso DPR, accerti la realizzazione di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo ne informa immediatamente rispettivamente il Presidente della regione, il presidente della provincia o il Sindaco, ai quali spetta l'adozione dei provvedimenti di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi previsti dai citati art. 27 e 35 del DPR 380/2001 e s.m.e.i, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

3. Per le opere di amministrazioni statali il responsabile dello sportello unico per l'edilizia informa il Presidente della Regione e il Ministro per le infrastrutture, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Regione, l'adozione dei medesimi provvedimenti.

4. La demolizione é eseguita a cura del Comune ed a spese del responsabile dell'abuso.

5. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

#### **Art. 155 - Conduzione del cantiere - Tutela della pubblica incolumità - Occupazione temporanea di suolo pubblico**

1. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.

2. Ogni cantiere deve essere ben organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.

3. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale, dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di richiesta del titolo abilitativo edilizio. La CQ potrà dettare specifiche prescrizioni riguardanti il decoro del cantiere.

4. I materiali di demolizione debbono essere smaltiti 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. Nelle opere di demolizione devono essere utilizzate tecniche di selezione dei materiali di risulta in modo da ottenere frazioni di materiali di composizione il più possibile omogenea a cui applicare appropriate forme di smaltimento differenziato.

5. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare al competente Ufficio separata domanda per la concessione temporanea dell'uso del suolo pubblico, per la durata dei lavori, secondo le disposizioni dello specifico Regolamento Comunale.

6. I tecnici comunali che, nell'effettuare sopralluoghi, rilevino la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti, sono tenuti ad informare le autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.

7. Si richiama espressamente l'obbligo a termini di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico durante i lavori di demolizione e di sterro. 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.

#### **Art. 156 - Variazioni essenziali**

1. Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 23 della L.R. 31/2002 e s.m.e.i:

- a) mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico;
- b) gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
- c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10% e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto i volumi accessori e i volumi tecnici, così come definiti dal RUE;
- d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq;
- e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica e le varianti sostanziali ai sensi dell'art. 9 della L.R. 19/2008 e s.m.e.i;
- f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, se effettuato sugli immobili classificati in classe 1 e 2.1, oppure entro aree soggette al D.Lgs. 42/2004 parte II.

2. Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1 del presente articolo trovano applicazione ai fini:

- della definizione delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo, di cui all'art. 157 del presente RUE;
- della individuazione delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti dall'art. 158 del presente RUE;
- dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.

#### **Art. 157 - Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo**

1. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o alla domanda di rilascio del permesso di costruire, qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle indicate con le lettere a), b), c), d), e), f) , definite come variazioni essenziali all'art. 23 della L.R. 31/2002 e s.m.e.i.

2. I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione urbanistica (PSC, RUE, POC e PUA) e alla legislazione urbanistica ed edilizia, previa acquisizione, in caso di interventi su immobili vincolati, degli atti di assenso necessari.

3. Nei casi di cui al comma 2 la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo, a cui si affiancano,

acquisendo nuovo termine di fine lavori, e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario. All'atto della presentazione della variante essenziale dovrà essere redatto un progetto coordinato dell'intero intervento, con tutte le modifiche apportate.

4. Nel caso di DIA in variante essenziale, il termine di inizio lavori coincide con la data di efficacia della stessa (31° giorno), mentre il termine di ultimazione lavori è di 3 (tre) anni dalla data di relativa efficacia. In questo caso, la data di efficacia della DIA in variante essenziale vale come data di fine lavori della DIA originaria.

5. Per il permesso di costruire in variante essenziale il termine di inizio lavori è la data di rilascio di tale permesso, mentre il termine di ultimazione lavori è di 3 (tre) anni dalla data di rilascio. In questo caso, la data di rilascio del permesso di costruire in variante essenziale vale come data di fine lavori del permesso di costruire originario.

6. A conclusione complessiva dell'intervento edilizio, verrà presentata solo la comunicazione di fine lavori relativa all'intervento di variante essenziale.

#### **Art. 158 - Variazioni minori in corso d'opera**

1. Se conformi agli strumenti di pianificazione (PSC, RUE, POC e PUA) e alla legislazione urbanistica ed edilizia, sono soggette a denuncia di inizio attività le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera, qualora:

- comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico (con esclusione degli edifici all'interno del sistema insediativi storico);
- qualora non rientrino nelle definizioni di variazioni essenziali di cui all'articolo precedente.

2. La DIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, segue la procedura ordinaria completa delle opportune asseverazioni del progettista.

3. La DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo, di cui mantiene i termini. Di conseguenza verrà fornita comunicazione di fine lavori solo sul titolo abilitativo originario, vale a dire entro i 3 (tre) anni dal rilascio, se trattasi di permesso di costruire, oppure entro 3 (tre) anni dalla data di efficacia, cioè dalla data di inizio lavori se il titolo abilitativo è la DIA.

#### **Art. 159 - Pubblicità e accesso**

1. L'elenco dei permessi di costruire rilasciati e delle DIA presentate viene pubblicato all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del fascicolo relativi al permesso di costruire e alla DIA, presso lo SUE.

#### **Art. 160 - Volturazione**

1. Il permesso di costruire e la DIA sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare. A tale scopo questi dovranno richiedere, per iscritto al Responsabile dello SUE, la modifica di intestazione, allegando autocertificazione attestante l'avvenuto trasferimento del titolo di proprietà o di godimento o, in alternativa, fotocopia del documento con il quale è avvenuto il trasferimento del titolo stesso, redatto nelle forme di

legge. Dell'avvenuta volturazione viene data comunicazione scritta sia al nuovo, sia al precedente titolare.

2. La volturazione non determina alcuna modifica al contenuto del relativo titolo abilitativo edilizio. Nel caso della DIA il preposto ufficio si limita alla semplice presa d'atto.

#### **Art. 161 - Riesame del Permesso di Costruire e della DIA**

1. Presso lo SUE chiunque abbia un interesse giuridicamente rilevante può esercitare il diritto di chiedere, al Sindaco, il riesame dei permessi di costruire rilasciati e delle DIA presentate.

2. Il riesame di un Permesso di costruire può essere richiesto entro 12 mesi dal relativo rilascio, al fine di ottenere l'annullamento o la modifica per contrasto con le disposizioni di legge, o per contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

3. Il riesame di una Denuncia di Inizio dell'Attività può essere richiesto entro 12 mesi dalla data della relativa presentazione al fine di ottenere la verifica della presenza delle condizioni, per le quali l'intervento risulta soggetto a tale titolo abilitativo e la verifica della conformità e ammissibilità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

4. Della richiesta di riesame è data notizia ai titolari della DIA o del PDC (proprietà, progettista, Dir. Lavori, ecc.) qualora diversi dal richiedente, e dell'adozione degli eventuali provvedimenti di cui al successivo comma è data notizia anche al soggetto che ha richiesto il riesame, mediante avvio del procedimento nelle forme previste dalla L. 241/90 e s.m.e i.

5. Il Sindaco può disporre l'annullamento del permesso di costruire, oppure, nel caso di DIA, disporre l'adozione delle misure cautelari o sanzionatorie previste dalle leggi vigenti.

6. Il procedimento deve essere concluso entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della richiesta di riesame.

7. La richiesta di riesame è soggetta al pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie stabilita con apposito provvedimento dalla G.C.

#### **Art. 162 - Riesame del Provvedimento che si discosta dal parere della CQ**

1. In tutti i casi in cui è richiesto il parere della CQ, qualora il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia adotti determinazioni conclusive non conformi, anche in parte, al parere della stessa Commissione, deve darne immediata comunicazione al Sindaco per l'eventuale esercizio del potere di riesame.

2. Il Sindaco, entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione può provvedere ad annullare o modificare l'atto per vizi di legittimità che riguardino la motivazione per la quale il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia ha inteso discostarsi dalle valutazioni espresse dalla Commissione.

**Art. 163 - Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato**

1. In tutti i casi di interventi su edifici o impianti preesistenti la presentazione della domanda di permesso di costruire o della D.I.A. è subordinata alla preliminare verifica di legittimità dello stato di fatto, sulla base del riscontro con documenti probanti quali il più recente titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione o autorizzazione o D.I.A. o licenza edilizia o domanda di concessione in sanatoria) riguardante l'immobile, o ancora, in mancanza di qualsiasi documento autorizzativo, sulla base di documentazione catastale.

2. Nel caso di conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato, tale conformità deve essere asseverata nella dichiarazione firmata dal progettista responsabile, richiamando gli estremi degli atti autorizzativi o degli altri documenti probanti.

3. Nel caso che siano rilevate difformità riconducibili ai casi di prescrizione di abusi edilizi minori di cui al successivo art. 165, alla domanda di permesso di costruire o alla D.I.A. deve essere allegato un atto sostitutivo di notorietà, firmato dall'avente titolo, che dichiari che le difformità rientrano nei casi suddetti, essendo trascorso dalla loro esecuzione un periodo di tempo maggiore di quello minimo richiesto.

4. Nei casi che siano rilevate difformità non rientranti nei casi di cui all'art. 165 la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata, ovvero la DIA deve essere preceduta, dalla richiesta di sanatoria ai sensi del successivo art. 164. In pendenza della richiesta di sanatoria non possono essere presentate istanze volte all'ottenimento di titoli abilitativi edilizi o asseverazioni per nuovi interventi sul medesimo immobile.

**Art. 164 - Rilascio del permesso di costruire e dia a sanatoria – accertamento di conformità**

1. La procedura per l' Accertamento di conformità è quella definita dall'art. 17 della L.R. 23/2004.

2. Metodo di calcolo della oblazione prevista al comma 3 punto c) dell'art. 17 suddetto:

$$A : B = C : X$$

dove

A = Euro 15.000,00

B = Euro 5.000

C = incremento di valore determinato dalla Commissione Provinciale

X = importo sanzione

Le sanzioni amministrative pecuniarie in caso di sanatorie riguardanti immobili sottoposti alla tutela paesaggistica e ambientale sono disciplinate nei " criteri", approvati con deliberazione della Giunta Comunale.

**Art. 165 - Abusi edilizi di minore entità**

1. Nei casi di realizzazione abusiva di opere di minore entità, classificabili come manutenzione straordinaria e/o opere interne ed esterne che non riguardino gli aspetti strutturali, non comportino modifiche della sagoma, né della superficie complessiva SC, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e non costituiscano nuova costruzione, purché non riguardino immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.e i, e non interessino edifici ricadenti in ambiti AS, IS, e purché venga regolarmente asseverato, tramite



comunicazione di accertamento dello stato di fatto, nei casi richiesti, il rispetto dei requisiti igienici e di sicurezza, dette opere abusive si ritengono sanate a tutti gli effetti quando siano trascorsi 10 anni dall'ultimazione delle stesse opere e non siano intervenuti successivi titoli edilizi.

2. Nei casi di cui al primo comma non si procede all'applicazione d'ufficio delle sanzioni.

<b>CAPO 6. CONCLUSIONE DELLE OPERE VERIFICA DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ</b>
---

#### **Art. 166 - Comunicazione di fine lavori**

1. Il Titolare del permesso di costruire o della DIA deve comunicare, su apposita modulistica, al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia la data di fine dei lavori, entro 30 giorni dall'effettiva ultimazione degli stessi. In caso di mancata comunicazione entro tale termine è prevista una sanzione di € 500,00 al Direttore dei Lavori.

2. Nella comunicazione di fine lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, gli estremi del titolo abilitativo edilizio, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione delle opere e del costruttore, del quale va indicato anche il numero di iscrizione alla Cassa edili di appartenenza.

3. Unitamente alla fine dei lavori deve essere presentata anche la scheda tecnica descrittiva (STD) oppure la richiesta del Certificato di conformità edilizia e agibilità quando dovuta ai sensi dei successivi articoli.

4. In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte dei lavori non ultimata viene comunicata la decadenza e conseguente archiviazione.

#### **Art. 167 - Scheda tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato**

1. Ogni edificio oggetto di intervento edilizio è dotato di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, e una scheda tecnica generale dell'edificio comprendente al suo interno le schede delle singole unità immobiliari. La scheda va trasmessa entro 15 giorni dalla data di comunicazione della fine lavori e deve contenere :

- a) i dati catastali e urbanistici ed edilizi utili alla esatta individuazione dell'unità stessa, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
- b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
- c) i livelli di prestazione accertati per l'opera realizzata in ordine ai requisiti obbligatori, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
- d) gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di inizio attività relative allo stesso immobile;
- e) le dichiarazioni concernenti la rispondenza dell'immobile ai requisiti obbligatori;
- f) le dichiarazioni di conformità degli impianti delle unità.

2. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la

scheda tecnica descrittiva già depositata sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito.

3. La scheda tecnica contiene la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati i controlli in corso d'opera e finali, e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle eventuali varianti allo stesso.

4. Alla scheda tecnica descrittiva sono allegati le dichiarazioni di conformità di cui all'articolo successivo e gli eventuali collaudi di legge.

5. La scheda tecnica è documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ed è predisposta ed aggiornata, anche per gli effetti dell'art.481 del Codice penale, da un professionista abilitato.

6. A seguito di apposita deliberazione della Giunta regionale, gli interventi ivi individuati come non soggetti alla certificazione comunale della conformità edilizia saranno soggetti alla predisposizione della scheda tecnica descrittiva secondo le forme semplificate individuate dalla medesima deliberazione.

7. Ai fini della corretta compilazione della scheda tecnica, lo sportello unico per l'edilizia fornisce al progettista i dati in possesso dell'Ente che verranno richiesti.

8. La scheda tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e relative alla sicurezza dell'intero fabbricato, secondo le disposizioni che saranno emanate dalla Regione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 31/2002 e s.m.e i.

9. I contenuti del fascicolo del fabbricato e le modalità di compilazione, custodia e aggiornamento dello stesso, sia per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R.n.31/2002, sia per le nuove costruzioni, saranno definite con deliberazione della Giunta regionale.

10. In presenza di nuove costruzioni eseguite con struttura portante in muratura, o con struttura mista in muratura ed altri materiali, va allegato il certificato di collaudo.

11. Copia della scheda è conservata a cura del Comune, ed è rilasciata a richiesta dei soggetti aventi titolo.

#### **Art. 168 - Domanda di Certificato di conformità edilizia**

1. Nei casi di interventi di RE, NC, DR, NC in ampliamento, RT, nonché di interventi di ristrutturazione urbanistica, entro i quindici giorni successivi alla comunicazione di fine dei lavori il soggetto interessato deve presentare allo Sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità di cui all'art. 21 della L.R. 31/02, corredata dai seguenti documenti:

- a) tre copie della scheda tecnica descrittiva delle unità immobiliari realizzate, debitamente sottoscritte dal titolare del titolo abilitativo e, anche ai fini della responsabilità di cui all'art. 481 del C.P., dal direttore dei lavori o altro tecnico abilitato;
- b) certificato di collaudo delle opere strutturali, ove previsto dalle disposizioni vigenti in materia;
- c) certificato di prevenzione incendi, o, in mancanza del certificato, copia della richiesta di sopralluogo, presentata ai VV.F., corredata dalla dichiarazione di inizio attività, oppure dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del titolo abilitativo e dal

- direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
- d) dichiarazione presentata per l'iscrizione o la variazione dell'immobile al catasto, comprensiva delle relative planimetrie;
  - e) dichiarazione del tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto, resa ai sensi dell'art. 11.2 del D.M. n 236/1989;
  - f) dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici. Nella dichiarazione, l'impresa esecutrice e il direttore dei lavori devono certificare sotto la propria responsabilità, ciascuno per gli obblighi che gli competono, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata in comune;
  - g) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi del D.M. 22/01/08 n. 37;
  - h) attestato di qualificazione energetica dell'edificio e attestato di certificazione energetica ai sensi dell'atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato con delibera del Consiglio Regionale n. 156 del 04/03/08 (di cui all'ALLEGATO A2);
  - i) copia dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue, ai sensi del D.Lgs. 152/06 e della normativa regionale vigente, quando sia rilasciata da Ente diverso dal Comune;
  - j) autorizzazione allo scarico in atmosfera nei casi previsti ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.e i. ;
  - k) in caso di presenza di ascensore, autorizzazione al suo esercizio ed impiego;
  - l) gli ulteriori documenti e le verifiche richieste da specifiche leggi nazionali e regionali.
- Nei casi di cui al comma precedente, il ritardo o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e la mancata trasmissione al Comune di copia della scheda tecnica descrittiva, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 Euro.

#### **Art. 169 - Controllo sull'opera eseguita**

1. Il Comune, periodicamente, con proprio atto, fissa i criteri di scelta e la consistenza del campione di opere edilizie, assoggettate al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, da sottoporre a verifica analitica, comprendendovi tutte quelle relative ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente.

2. In tali casi, entro il termine per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, lo SUE anche avvalendosi di tecnici verificatori, verifica la rispondenza dell'intervento realizzato agli elaborati di progetto presentati anche in ordine al rispetto dei requisiti cogenti. Il controllo prende in esame la documentazione di progetto e quella relativa all'opera realizzata, svolgendo tutte le verifiche di completezza e di coerenza delle asseverazioni e della relativa documentazione, in ordine al rispetto dei requisiti cogenti e alla rispondenza dell'opera alle previsioni di progetto e a quanto stabilito dalla normativa urbanistica, edilizia ed igienica.

3. Qualora i risultati delle verifiche evidenziano differenze e/o necessità di ulteriori approfondimenti, il Responsabile del procedimento comunica agli interessati tali risultanze, invitandoli a produrre le relative controdeduzioni entro un termine prefissato, fatta salva comunque ogni altra azione conseguente ai sensi di legge. In tale caso il termine per il rilascio del certificato rimane sospeso.

4. La verifica analitica viene effettuata a cura e spese del Comune ed il titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.

**Art. 170 - Tolleranze costruttive**

1. Ai sensi della L.R. 6/2009 il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro o dimensione delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

**Art. 171 - Elenco dei tecnici verificatori**

1. Lo sportello unico per l'edilizia, ai fini dell'espletamento dei controlli in corso d'opera e delle verifiche per il rilascio del certificato di conformità edilizia, può avvalersi di tecnici abilitati esterni alla struttura amministrativa, iscritti nell'elenco predisposto dall'Amministrazione e dotati di specifica competenza.

2. L'elenco, composto da un congruo numero di nominativi, è adottato, con determina dirigenziale, attingendo da elenchi nominativi, forniti dagli Ordini e Collegi professionali, di professionisti qualificati; con il medesimo atto si determinano inoltre la disciplina di funzionamento e le modalità di compenso.

3. Non possono fare parte dell'elenco i membri della Commissione per al qualità architettonica e il paesaggio, o altri soggetti aventi causa.

4. Gli incarichi di verifica a professionisti esterni sono assegnati secondo criteri stabiliti con la determina suddetta.

5. E' incompatibile con l'incarico di verificatore l'aver partecipato in qualunque forma alla progettazione, alla direzione lavori ed alla costruzione dell'opera.

6. L'elenco dei tecnici verificatori è aggiornato periodicamente; ciascun tecnico non può essere iscritto nell'elenco per più di due volte consecutive.

7. Lo sportello unico per l'edilizia può stipulare apposite convenzioni con soggetti pubblici e privati, per le medesime finalità.

**Art. 172 - Rilascio del certificato di conformità edilizia**

1. Il Responsabile dello Sportello unico, qualora abbia disposto le operazioni di controllo nei termini di cui agli articoli precedenti, vista la documentazione ed effettuati i controlli, rilascia il certificato di conformità edilizia entro novanta giorni dalla data di regolare presentazione della richiesta.

2. Tale certificato attesta che l'opera edilizia corrisponde al progetto regolarmente approvato ovvero alla DIA presentata; attesta inoltre che l'opera edilizia risponde alle prestazioni edilizie ed igieniche di interesse edilizio dichiarate, limitatamente ai requisiti che sono stati assoggettati a verifica. Per i restanti requisiti il certificato convalida la dichiarazione di conformità resa dal tecnico che ha redatto la scheda tecnica descrittiva, ferma restando la responsabilità di quest'ultimo in merito alla dichiarazione sottoscritta.

3. Il certificato di conformità vale altresì come dichiarazione di abitabilità o usabilità, di cui all'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie R.D. n 1265/1934.

**Art. 173 - Attestazione della conformità edilizia ed agibilità sulla base della dichiarazione di conformità**

1. Qualora, entro 90 giorni dalla data di regolare presentazione della richiesta di certificato di conformità edilizia, lo Sportello unico non abbia rilasciato il Certificato di conformità edilizia ed agibilità, né abbia comunicato al richiedente che nei controlli si sono riscontrate difformità, la conformità edilizia ed agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella Scheda tecnica descrittiva. In tale caso la Scheda tecnica descrittiva tiene luogo del Certificato di conformità e agibilità.

2. Sugli immobili per i quali il Certificato di conformità edilizia e agibilità sia stato attestato per decorrenza dei termini, è facoltà dell'Amministrazione Comunale effettuare successivamente controlli a campione.

**Art. 174 - Certificato provvisorio di conformità edilizia e agibilità**

1. Fatto salvo quanto previsto precedentemente, è possibile, per il soggetto interessato, ottenere un certificato provvisorio di conformità e agibilità con la seguente procedura: una volta depositata la domanda di cui al comma 2, in attesa dell'evasione della stessa da parte del Comune, può presentare allo SUE una dichiarazione redatta da professionista abilitato, corredata da certificazione di conformità dei lavori eseguiti con la quale si attesta che in quell'intervento sono state rispettate tutte le norme vigenti in materia edilizia. Lo SUE rilascia all'interessato ricevuta dell'avvenuta presentazione della dichiarazione del professionista, che costituisce certificato provvisorio di conformità edilizia ed agibilità, salvo quanto dovesse emergere dal controllo di cui all'art. 169.

**Art. 175 - Manutenzione e sicurezza delle costruzioni**

1. Tutte le costruzioni devono essere mantenute, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano.

2. Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario o dalla Polizia Municipale per accertare le condizioni degli edifici.

3. Quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il proprietario deve provvedere agli interventi necessari.

4. Qualora non provveda, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro, e assegnare un termine per l'esecuzione.

5. Decorso inutilmente tale termine, l'amministrazione comunale ha facoltà di procedere in danno del proprietario stesso per far eseguire quelle opere di riparazione, di ripulitura e di ritinteggiatura che risultassero necessarie.

6. 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 allo Sportello unico e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi il titolo richiesto dalle opere.

**Art. 176 - Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità**

1. Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il Sindaco o il responsabile dello sportello unico per l'edilizia può ordinare inagibile o non usabile una costruzione o un'unità immobiliare, a norma dell'art. 222 del R.D. n. 1265/1934, e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.

2. Per le abitazioni esistenti può essere dichiarato inabitabile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle situazioni seguenti:

- le strutture e gli impianti del fabbricato siano in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- l'alloggio sia da considerare improprio (edificio al grezzo, baracca o box, seminterrato, sottotetto con altezza media inferiore a m 2,40);
- insufficienti requisiti oggettivi di superficie o di altezza;
- insufficienti condizioni di illuminazione e ventilazione;
- mancanza di acqua potabile;
- assenza di servizi igienici;
- mancato allacciamento alla rete fognaria, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue.

3. Per le nuove costruzioni e per gli interventi di recupero edilizio realizzate a seguito dell'approvazione del presente RUE, l'ordinanza di cui al comma 1 è emanata nel caso di gravi difformità delle opere realizzate rispetto a quanto previsto dal presente RUE o a quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

4. In caso di sito inquinato sottoposto al procedimento di cui all'art. 17 del D.Lgs. 22/97 e D.Lgs. 152/06 e s.m.e i., qualora risulti incompatibile l'utilizzo dell'immobile con le attività di monitoraggio o bonifica, il Sindaco ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso, ovvero sospende i procedimenti autorizzativi eventualmente in corso.

5. L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie

**Art. 177 - Utilizzazione abusiva**

1. Il proprietario che abita o usa, ovvero consente ad altri di utilizzare - a titolo gratuito o oneroso - un'unità immobiliare priva del certificato di conformità edilizia o di equivalente dichiarazione di abitabilità o usabilità o di altra licenza d'uso, è soggetto a sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 70 del D.Lgs. 507/99.

2. Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il SUE indicherà i lavori da eseguire e porrà un termine per la regolarizzazione; trascorso inutilmente il quale, provvederà ad ulteriore sanzione amministrativa.

**Art. 178 - Opere pubbliche di competenza comunale**

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale senza obbligo di rilascio di titolo abilitativo.

2. Gli elaborati progettuali devono essere predisposti secondo i dettati e le prescrizioni di cui al D.Lgs. 163/06 e s.m.e i. e al relativo regolamento di attuazione.

3. Gli Uffici Comunali effettuano comunque l'istruttoria atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici. Deve inoltre essere acquisito il parere della CQ.

#### **Art. 179 - Progetti e programmi per settori specifici**

1. In aggiunta agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati, il Consiglio Comunale, può adottare appositi strumenti progettuali, di piano e di programma per settori specifici, ed in particolare:

- a) per la salvaguardia e valorizzazione di beni culturali ed ambientali;
- b) per le zone di recupero;
- c) per le zone verdi;
- d) per l'arredo urbano ed il colore;
- e) per la viabilità ed il traffico;
- f) per la valorizzazione commerciale;
- g) per la circolazione dei portatori di handicap.

#### **CAPO 7. DISPOSIZIONI SPECIFICHE**

#### **Art. 180 - Documentazione Previsionale del Clima Acustico (DPCA) allegata alle domande di Permesso di Costruire e nel caso delle DIA (Come definita dalle leggi in vigore).**

1. La *Documentazione Previsionale del Clima Acustico* (DPCA) deve essere allegata alla domanda di permesso di costruire (o DIA) per interventi edilizi di NC, DR, NC in ampliamento qualora l'intervento riguardi una o più dei seguenti tipi di destinazioni d'uso:

- a) servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici e servizi di istruzione superiore e universitaria;
- b) attività sanitarie;
- c) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- d) residenza.

2. La DPCA deve dimostrare, riguardo al lotto di intervento, il rispetto dei valori-limite relativi alla classe di zonizzazione acustica attribuito al medesimo in sede di Zonizzazione Acustica.

3. Per la residenza la DPCA non è richiesta nel caso di interventi di ampliamento di entità inferiore al 30% della Su preesistente e nel caso che l'edificio sia collocato a distanza superiore a m 30 da strade locali (tipo F), superiore a m 40 da strade extraurbane secondarie (tipo C) e da strade di quartiere (tipo E), superiore a m 60 da strade extraurbane principali (tipo B) e da strade di scorrimento (tipo D).

4. La DPCA è richiesta anche nel caso di intervento di CD verso uno dei tipi di destinazione d'uso di cui alle lettere a) e b) del primo comma, nonché nel caso di CD verso usi residenziali in ambito urbano.

5. Nel caso di interventi edilizi inseriti in PUA per i quali sia stata predisposta la DPCA prima della loro approvazione, non è più richiesta la DPCA relativa ai singoli interventi edilizi, ma è sufficiente la dichiarazione firmata dal progettista responsabile che asseveri la rispondenza dell'opera ai requisiti cogenti stabiliti dal RUE.

**Art. 181 - Documentazione di Previsione di Impatto Acustico (DPIA)**

1. La Documentazione di Previsione di Impatto Acustico deve essere allegata alla domanda di permesso di costruire per interventi edilizi di NC, NC in ampliamento, qualora l'intervento riguardi una o più dei seguenti tipi di destinazioni d'uso:

- opere soggette a Valutazione di Impatto Ambientale di cui alla legislazione regionale in materia;
- infrastrutture per la mobilità: ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia; strade; attrezzature per lo scambio intermodale ivi compresi aeroporti, aviosuperfici, eliporti; parcheggi con capienza superiore 200 p.a., siano essi pubblici o pertinenziali;
- impianti relativi alle reti tecnologiche nei quali siano installate attrezzature rumorose, quali impianti di sollevamento, impianti di decompressione, e simili;
- centrali termiche al servizio di gruppi di edifici;
- attività manifatturiere industriali o artigianali, ivi comprese le attività di produzione, cogenerazione e trasformazione di energia elettrica e le attività manifatturiere del settore agroalimentare e conserviero;
- attività estrattive;
- attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami, di rifiuti solidi urbani, ecc.;
- attività di trasporto, magazzinaggio, logistica;
- medio - grandi e grandi strutture di vendita;
- pubblici esercizi ove siano installati impianti rumorosi;
- artigianato di servizio agli automezzi;
- attività ricreative, sportive e di spettacolo;
- ospedali e case di cura;
- attività ricettive alberghiere.

2. Nei casi di cui al primo comma, la DPIA deve essere predisposta anche per gli interventi RE, RRC, MS, qualora l'intervento preveda l'installazione di nuove sorgenti sonore. In tali casi, qualora il titolo abilitativo previsto sia la DIA, la documentazione prescritta deve essere tenuta dal titolare allegata alla DIA.

3. Nel caso in cui il tecnico competente verifichi che l'intervento oggetto di DPIA non comporta la presenza di sorgenti sonore significative (macchinari o impianti rumorosi) e non induce significativi aumenti di flussi di traffico, può procedere a una valutazione di tipo semplificato, così come previsto dalla L.R. 15/2001, art. 10 comma 4 e s.m.e i.

4. La Documentazione di Impatto Acustico può essere anticipata in sede di presentazione del Piano Urbanistico Attuativo qualora in tale fase siano già conosciute le informazioni necessarie per la descrizione dell'impatto.

5. La DPIA, qualora i livelli di rumore previsti superino i valori limite di immissione e di emissione definiti dalla legge, deve contenere l'indicazione delle misure previste per ricondurre le sorgenti sonore entro i valori limite. Tali misure devono quindi trovare riscontro negli elaborati di progetto.

**Art. 182 - Requisiti e documentazione in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna**

1. Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, in fase di progettazione o di appalto, devono essere eseguiti a norma antinquinamento luminoso e ridotto consumo energetico ai sensi della L.R. 19/2003 e s.m.e i. e della direttiva applicativa di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 2263 del 29/12/2005.



2. Il progetto degli impianti di illuminazione esterna deve essere corredato dalla documentazione di cui all'art. 10 comma 2 della Delibera di Giunta Regionale n. 2263 del 29/12/2005, ovvero:

- a) progetto illuminotecnico redatto da una figura professionale abilitata per tale settore, che si assume la completa responsabilità sino ad ultimazione dei lavori;
- b) misurazioni fotometriche dell'apparecchio utilizzato nel progetto esecutivo;
- c) istruzioni di installazione ed uso corretto dell'apparecchio in conformità con la Legge.

3. Al termine dei lavori, l'impresa installatrice deve rilasciare ai sensi dell' art. 9 della L. 46/90 e s.m.e i la dichiarazione di conformità dell'impianto realizzato secondo il progetto illuminotecnico ed i criteri applicativi di cui all'art. 5 comma 2 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005.

4. Il progetto illuminotecnico non è obbligatorio per gli impianti di modesta entità o temporanei, per i quali, l'impresa installatrice deve rilasciare al richiedente il certificato di conformità ai requisiti minimi di legge di cui all'art. 5 comma 2 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005, e precisamente per:

- a) gli impianti di cui all'art. 8 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005;
- b) la manutenzione ordinaria e la manutenzione straordinaria di impianti esistenti con un numero di sostegni fino a cinque;
- c) le insegne ad illuminazione propria, anche se costituite da tubi di neon nudi, le insegne pubblicitarie di esercizio non dotate di illuminazione propria e comunque non superiori a 6 mq ed infine gli apparecchi di illuminazione esterna delle vetrine.

5. Per gli impianti di illuminazione esterna esistenti, sono valide le disposizioni di cui all'art. 4 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005.

6. Per i particolari impianti di illuminazione quali quelli degli impianti sportivi, dei monumenti e delle strutture architettoniche di rilievo, degli insediamenti produttivi, dei fasci di luce fissi o roteanti e delle insegne pubblicitarie, sono valide le disposizioni di cui all'art. 7 della D.G.R. 2263 del 29/12/2005.

#### **Art. 183 - Autorizzazione paesaggistica**

1. Tutti i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati alla Parte III del D.Lgs 42/2004 e s.m.e i., hanno l'obbligo di sottoporre all' Ente competente i progetti delle opere che intendono eseguire, corredati della documentazione prevista, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione paesaggistica.

2. Non è richiesta l'autorizzazione di cui sopra per:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- b) interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili;
- c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall' art. 142 comma 1 lettera g) purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia;
- d) per interventi irrilevanti sotto il profilo della percepibilità della modificazione che l'opera apporta al contesto sotto il profilo paesaggistico. Tale condizione deve essere documentata ed asseverata dal progettista. Gli uffici possono procedere a verifica di merito di tale documentazione.

3. La procedura per l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica è quella prevista dal D.Lgs 42/2004 e s.m.e i.

4. La documentazione da presentarsi è quella indicata nell'allegato al Decreto Pres. Cons. Min. del 12/12/2005.

5. Per l'ottenimento dell' Autorizzazione Paesaggistica semplificata, riferita ad interventi di "lieve entità", la procedura è quella prevista dal D.P.R. 139/2010 e s.m.e i.

6. Per l'Accertamento di compatibilità Paesaggistica la procedura è indicata nel D.Lgs. 42/2004 e s.m.e i di cui al comma 3.

#### **Art. 184 - Dismissione di impianti industriali e riutilizzo delle relative aree**

1. Il titolare di un impianto industriale o suo avente causa, in caso di dismissione dello stesso per qualsiasi causa (cessata attività, trasferimento, fallimento, ecc.) deve comunicare la dismissione entro 90 giorni al competente Ufficio comunale.

2. Il responsabile di tale Ufficio potrà eventualmente prescrivere, se del caso:
- opportune misure cautelative in ordine alla messa in sicurezza del sito ed al corretto smaltimento dei rifiuti, anche con il coinvolgimento degli Enti istituzionalmente delegati;
  - lo svolgimento di analisi per accertare lo stato di qualità del suolo e del sottosuolo dell'area interessata, con riferimento ai livelli di contaminazione previsti dal D.Lgs. 152/2006.

3. Nell'ambito delle procedure che comportano variazioni di destinazione d'uso di suoli o immobili da uso industriale o artigianale ad uso residenziale o servizi o a verde, il Comune si assicura che sia stata accertata, attraverso un'idonea indagine ambientale, la caratterizzazione del livello di eventuale contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un'areale presumibilmente interessato dalle attività che vi si sono svolte. Per l'esecuzione della suddetta indagine ambientale si può fare riferimento agli Allegati 2 e 4 al Titolo V della Parte IV del D.Lgs. 152/2006 e s.m. e i., in materia di bonifica di siti inquinati.

## **TITOLO 4 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE - MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

Ferme restando le presenti norme di carattere generale, l'aggiornamento tariffario, strutturale, la definizione dei costi di monetizzazione, adeguamenti legislativi, di classe, esenzioni e/o riduzioni ed ulteriori eventuali specificazioni riguardanti il contributo di costruzione sono demandati alla Giunta Comunale.

Si richiamano, quindi, le Delibere di C.C. e di G.C.:

- G.C. n. 145/1998 (Adeguamento oneri di Urbanizzazione)
- C.C. n. 78/1999 (Recepimento norme costo di costruzione)
- G.C. n. 1/2002 (Importi £ / €)
- G.C. n. 123/2002 (Aggiornamento Costo di costruzione)
- G.C. n. 134/2002 (Monetizzazione)
- G.C. n. 168/2002 (Costi valutazione preventiva)
- G.C. n. 118/2003 (Aggiornamento Costo di costruzione)
- G.C. n. 17/2005 (Adeguamento oneri)
- G.C. n. 99/2005 (Tabella assimilazione Zone Omogenee - Ambiti)
- G.C. n. 22/2006 (Aggiornamento Costo di Costruzione)
- G.C. n. 131/2007 (Applicazione Oneri U1)
- G.C. n. 115/2008 (Disapplicazione sconti per Risparmio Energia)
- G.C. n. 137/2008 (Aggiornamento Costo di costruzione)
- G.C. n. 76/2008 (Applicazione Come NC a RE con demolizione e ricostruzione)

### **Art. 185 - Dotazioni territoriali - definizioni**

1. L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata alla cessione di aree e alla realizzazione di opere (dotazioni degli insediamenti: infrastrutture per l'urbanizzazione, aree per attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche) di cui al Capo 3.4 delle norme di PSC e al Titolo 3 del presente Regolamento.

2. Le modalità di attuazione degli interventi sono individuate, anche in riferimento alle dotazioni, al Titolo 3 delle norme del PSC, distintamente per gli ambiti urbani consolidati AC, per gli ambiti urbani da riqualificare AR, per gli ambiti per i nuovi insediamenti AN, per gli ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali APS e comunali APC.

3. Ciascun intervento deve provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione che siano al diretto servizio dell'insediamento, sia in termini di nuove realizzazioni che di adeguamento delle reti e di altre infrastrutture esistenti. Il comune può realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, previa corresponsione dei relativi oneri da parte dell'interessato.

4. Le dotazioni territoriali richieste dal PSC (aree ed attrezzature collettive) devono essere realizzate contestualmente all'attuazione degli interventi, nei termini previsti dagli strumenti urbanistici. A tal fine i soggetti interessati sono tenuti a reperire e a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie. Sulla base di una convenzione con il Comune, i soggetti interessati possono realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere ivi previste.

5. Le dotazioni ecologiche richieste dal PSC devono essere realizzate a cura degli interessati, nei termini previsti dal PSC e dal RUE, ma per esse non è obbligatoria la cessione gratuita al Comune.

6. La cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e della quota delle attrezzature e spazi collettivi richiesti dalla pianificazione comunale (PSC, RUE ed eventuali POC e PUA) è comunque dovuta come condizione per la realizzazione degli interventi, e non esime in ogni caso i soggetti interessati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

#### **Art. 186 - Contributo di costruzione - Definizione e composizione**

1. Il contributo di costruzione è definito da provvedimenti statali e regionali. In particolare si ricordano le Del.G.R. n. 849/1998 e 850/1998 e le L.R. n. 31/2002 e 23/2004 e s.m.e i.

2. Il contributo di costruzione è dovuto al Comune dal proprietario dell'immobile o da colui che chiede il permesso di costruire o presenta la denuncia di inizio attività, fatti salvi i casi di riduzione o esonero previsti dalla legislazione nazionale e regionale e le modalità di riduzione di cui all'art. 189 del presente Regolamento.

Tale contributo è commisurato alla tipologia, destinazione e dimensione delle opere edilizie da realizzare, nonché commisurato sull'incidenza dei costi delle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione degli edifici.

3. Il contributo di costruzione si compone di due parti:

- oneri di urbanizzazione;
- costo di costruzione.

4. Gli oneri di urbanizzazione si compongono di tre parti:

- a) oneri di urbanizzazione primaria U1;
- b) oneri di urbanizzazione secondaria U2;
- c) oneri D (contributo per lo smaltimento dei rifiuti) e oneri S (contributo per la sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche);
- d) eventuale monetizzazione delle dotazioni territoriali Dt.

5. Ai fini della contabilizzazione degli oneri dovuti e allo scomputo delle opere da realizzare, sono considerati:

- a) oneri di urbanizzazione primaria U1 quelli relativi alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (di cui alle Delibere del Consiglio Reg. n. 849 e n. 850 del 1998 e all'art.187 del presente Regolamento);
- b) oneri di urbanizzazione secondaria U2 quelli relativi alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi (di cui all'art.187 del presente Regolamento).

#### **Art. 187 - Oneri di urbanizzazione - Definizione e composizione**

1. Definizione delle opere di urbanizzazione.

Sono opere di urbanizzazione, ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di cui agli artt. 16 e 17 del D.P.R. 380/2001 e s.m.e.i, e dell'art. 28 della L.R. 25/11/2002, n. 31 e s.m.e i, le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria definite come segue:

- a) opere di urbanizzazione primaria poste al diretto servizio dell'insediamento (U1):
  - le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;
  - le fognature e gli impianti di depurazione;

- il sistema di distribuzione dell'acqua;
  - il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
  - la pubblica illuminazione;
  - il verde attrezzato;
  - gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento;
- b) opere di urbanizzazione secondaria (U2):
- gli asili nido e le scuole materne;
  - le scuole dell'obbligo;
  - i mercati di quartiere;
  - le delegazioni comunali;
  - le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
  - i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie;
  - gli spazi pubblici a parco e per lo sport;
  - i parcheggi pubblici.

## 2. Parametrazione degli oneri

Le tabelle di parametrazione e incidenza degli oneri sono state raggruppate in cinque categorie funzionali, definite dalla Regione.

Nell'onere complessivo  $U = U1 + U2$  non è compreso il valore dell'area di pertinenza.

Le tariffe in vigore per la parametrazione degli oneri sono riportate nelle relative tabelle riferite alla Classe 2°, cui appartiene il Comune di Fiorano Modenese, in base alle deliberazioni della Giunta Comunale 145/1998 e successivi aggiornamenti e adeguamenti:

- Tabella "A": interventi di edilizia residenziale (funzione abitativa);
- Tabella "B": funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di Su fino a 200 mq, funzioni di servizio, privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e gli studi professionali;
- Tabella "C": funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di Su oltre i 200 mq, ivi compresi gli insediamenti di tipo agro-industriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- Tabella "D": funzioni agricole svolte da non aventi titolo;
- Tabella "E": funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

## 3. Incidenza degli oneri

Le tariffe da applicarsi sono diversificate in relazione agli ambiti territoriali definiti dal PSC e dal RUE, alle destinazioni d'uso degli immobili oggetto del titolo abilitativo edilizio, al tipo di intervento edilizio, all'indice di fabbricabilità, nonché al tipo di attività sul territorio.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria (U1), è così stabilita, suddivisa secondo l'incidenza delle varie opere:

### a) Residenza e usi terziari

Opere	(% di U1)
- strade e le piste pedo-ciclabili in rete;	22%
- spazi di sosta e parcheggio;	10%
- fognature e gli impianti di depurazione;	11%

- sistema di distribuzione dell'acqua;	7%
- sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;	24%
- pubblica illuminazione;	10%
- verde attrezzato.	16%
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>

## b) Attività produttive

Opere	(% di U1)
- strade e piste pedo-ciclabili in rete;	30%
- spazi di sosta e di parcheggio;	12%
- fognature e impianti di depurazione;	20%
- sistema di distribuzione dell'acqua;	6%
- sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;	21%
- pubblica illuminazione;	7%
- verde attrezzato.	4%
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>

Resta escluso dalle spese di U1 l'onere relativo all'allacciamento terminale tra le reti di urbanizzazione e l'edificio, che dovrà essere eseguito a cura e spese dell'interessato in accordo con le aziende erogatrici di detti servizi pubblici di somministrazione.

Gli insediamenti, da realizzare su aree da sottoporre ad intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata, implicano di norma la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, e la loro cessione gratuita al Comune, comprese le aree necessarie.

Ove l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare risulti inferiore alla somma risultante dalle relative tabelle, dovranno essere corrisposti i relativi importi a conguaglio.

Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria l'interessato è tenuto a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), è così stabilita, secondo l'incidenza delle varie opere:

Per ogni uso

Opere	(% di U2)
- asili nido e scuole materne;	10%
- scuole dell'obbligo;	38%
- chiese e altri edifici per servizi religiosi;	7%
- centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie;	7%
- mercati di quartiere e delegazioni comunali;	6%
- spazi pubblici a parco e per lo sport;	25%
- parcheggi pubblici.	7%
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>

L'onere di U2 è dovuto nella misura delle tabelle di cui al presente Regolamento, sia nel caso di intervento urbanistico preventivo, sia in caso di intervento diretto.

In caso di intervento urbanistico preventivo è facoltà del Comune fare eseguire le opere di urbanizzazione secondaria a scapito del relativo onere come derivante dalle tabelle parametriche.

Il PSC, il POC e il RUE definiscono, per l'attuazione degli interventi, la dimensione e il tipo di dotazioni territoriali che costituiscono condizione necessaria all'approvazione del PUA e al rilascio dei titoli abilitativi.

#### 4. Modalità di calcolo dell'onere

Le unità di superficie per l'applicazione dei parametri di U1 e U2 sono così determinate:

- a) Funzione abitativa permanente e temporanea, funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, commerciali al dettaglio, artigianali di servizio, esercizi pubblici, attività produttive di tipo manifatturiero artigianale a carattere laboratoriale (per i primi 200 mq), funzioni di servizio (culturali, ricreative, sanitarie ecc.), studi professionali.

L'unità di superficie (Su) è il mq utile abitabile risultante dall'applicazione dell'art. 3 del D.M.10/05/977, n. 801, che recita testualmente: "per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi".

E' pertanto esclusa dalla superficie di riferimento la Snr, in quanto gli oneri di urbanizzazione vengono computati esclusivamente sulla superficie principale (Su di cui al D.M. 801/77);

- b) Funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni produttive di tipo manifatturiero non laboratoriali, insediamenti di tipo agro-industriale, allevamenti zootecnici di tipo intensivo, funzioni agricole svolte da non aventi titolo, funzioni alberghiere.

In detta superficie (Su) sono compresi i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all'esercizio dell'impresa.

L'unità di superficie (Su) è il mq utile della superficie complessiva risultante dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra.

Dal calcolo della Su sono esclusi gli impianti tecnici, la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

- c) Insediamenti per attività turistiche temporanee, per gli esercizi pubblici di interesse collettivo all'aperto e per gli impianti sportivi che non costituiscono dotazione territoriale ai sensi dell'art. 46 della L.R. 47/78 e s.m.e.i.

- d) L'unità di superficie (Ai) è il mq dell'area individuata dall'ambito effettivo di svolgimento dell'attività turistica, commerciale, collettiva o sportiva, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori.

- e) E' demandata alla Giunta Comunale l'emissione di eventuali provvedimenti di specificazione ed esemplificazione sull'applicazione dell'onere relativamente alle varie funzioni.

- f) E' demandata alla Giunta Comunale anche la regolamentazione delle modalità di pagamento e della eventuale rateizzazione.

#### 5. Applicazione dell'onere afferente le opere di urbanizzazione primaria.

L'onere è sempre dovuto, in tutti gli ambiti del territorio Comunale, nei casi dei seguenti interventi edilizi:

- a) Restauro e Risanamento Conservativo (RRC) nel caso di aumento del carico urbanistico;  
b) Ristrutturazione Edilizia (RE);  
c) Nuova Costruzione (NC).

L'onere non è dovuto nei casi di interventi all'interno di strumenti urbanistici attuativi e per interventi diretti ove la realizzazione delle opere sia eseguita a carico del soggetto attuatore e fino a 20 anni dopo la data di fine lavori delle opere di urbanizzazione. Per interventi richiesti oltre tale data l'onere è dovuto.

#### 6. Applicazione dell'onere afferente le opere di urbanizzazione secondaria.

L'onere è sempre dovuto, in tutti gli ambiti del territorio Comunale, nei casi dei seguenti interventi edilizi:

- a) Restauro e Risanamento Conservativo (RRC) nel caso di aumento di carico urbanistico;  
b) Ristrutturazione Edilizia (RE);

- c) Nuova Costruzione (NC).

L'onere non è dovuto:

- a) Nei casi di interventi relativi a strumenti urbanistici attuativi, ove la realizzazione delle opere sia a carico del soggetto attuatore;
- b) Le suddette opere possono essere localizzate anche esternamente al comparto che produce il contributo;
- c) La modalità si applica anche in caso di parziale realizzazione di un'opera.

#### 7. Onere D+S

L'onere D+S sia applica esclusivamente agli insediamenti produttivi, valutato caso per caso sull'effettiva attività che si svolge negli edifici, e applicato in tutti i casi previsti per gli oneri di U1 e U2.

#### 8. Eventuale monetizzazione

L'eventuale monetizzazione riguarda le dotazioni territoriali pubbliche, verde e parcheggi, che il tipo di intervento proposto comporta come adempimento obbligatorio. La monetizzazione riguarda i valori delle sole aree che dovrebbero essere cedute. L'eventuale monetizzazione è una facoltà del Comune ed è decisa caso per caso

### **Art. 188 - Costo di Costruzione - Definizione e composizione**

1. E' definito costo di costruzione la parte di contributo di costruzione relativa ai costi di realizzazione dell'intervento edilizio.

#### 2. Modalità di calcolo del costo di costruzione.

Il contributo afferente il costo di costruzione si calcola con differenti modalità a seconda dell'intervento edilizio e dell'uso proposto. Tale contributo non si applica agli edifici a carattere produttivo.

Il contributo è diversificato a seconda se trattasi di :

- a) interventi di NC per usi residenziali;
- b) interventi di NC per usi terziari e alberghieri;
- c) interventi in edifici esistenti per usi residenziali;
- d) interventi in edifici esistenti per usi terziari e alberghieri.

3. Il costo di costruzione unitario (€/mq) viene aggiornato periodicamente dalla Giunta Comunale.

4. Le modalità di calcolo e determinazione del contributo sul costo di costruzione sono quelle determinate dai seguenti atti :

- Delibera di C.C. n. 78/1999;
- Delibera di G.C. n. 123/2002 e s.m.e i., che si intendono integralmente riportate.

La percentuale dell' 8% relativa al costo per gli interventi ad uso terziario è da intendersi al 10%.

### **Art. 189 - Disposizioni di Carattere generale afferenti il Contributo di Costruzione Totale (U1 - U2 - Cc - D+S - eventuali monetizzazioni)**

#### 1. Disposizioni Generali:

- a) Per gli interventi parziali su edifici esistenti il contributo di costruzione è corrisposto per le sole parti di intervento;
- b) Per gli interventi edilizi su edifici esistenti con qualsiasi destinazione che comportino nuova superficie e/o recupero di superficie accessoria, la realizzazione di soppalchi, e



per tutte le opere, l'onerosità si considera sulla base della superficie in aumento e/o di recupero applicando la tabella relativa al recupero edilizio con aumento di carico urbanistico;

- c) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono gratuiti quando riguardano opere di recupero dello stato legittimato, assoggettati a tale categoria di intervento dagli strumenti urbanistici e non comportino aumento di Carico urbanistico (CU), come definito dall'art. 28 della L.R. 31/02 e s.m.e.i.;
- d) Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo oneroso di edifici esistenti con aumento di C.U., la superficie utile di intervento cui applicare gli oneri di urbanizzazione è quella riferita alla parte in aumento;
- e) Per gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti la SU cui applicare gli oneri è quella interessata dagli interventi edilizi, l'onere va diversificato ove vi sia o meno aumento di C.U.;
- f) Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più nuove unità, la superficie utile cui applicare l'onere è quella relativa all'U.I. minore o minori, valutata sulla situazione di partenza;
- g) Il mutamento di destinazione d'uso con opere è da considerarsi come ristrutturazione edilizia ovvero restauro e risanamento conservativo, a seconda del tipo di intervento attuato;
- h) Nel caso vengano richiesti titoli abilitativi (oppure se vengono presentati), in momenti diversi, per interventi di mutamento d'uso e opere interne, sullo stesso immobile/unità immobiliare, entro 3 anni dal rilascio del primo titolo abilitativo o dalla data di comunicazione di inizio dei lavori, in caso di DIA, i due interventi vengono ricondotti, al momento della seconda richiesta, al tipo di intervento oneroso corrispondente;
- i) Relativamente ad interventi di NC in ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti, il contributo di costruzione è applicato alla sola parte in aumento;
- j) Per gli interventi di variazione essenziale, come definiti dall'art. 23 della L.R. 31/02 e s.m.e i., il contributo di costruzione viene interamente ricalcolato sulla base delle tabelle parametriche di incidenza, in vigore alla data di rilascio del permesso di costruire ovvero alla data di presentazione della denuncia di inizio dell'attività, e si procederà all'eventuale conguaglio;
- k) Nei casi di interventi di ristrutturazione che prevedano demolizione di almeno il 50% dell'edificio e successiva fedele ricostruzione si applica il contributo come nuova costruzione;
- l) Non è consentita la suddivisione dell'intervento edilizio in più titoli abilitativi successivi ai soli fini di eludere il contributo, e' demandata alla Giunta Comunale la definizione delle eventuali sanzioni;
- m) Nell'onere complessivo  $U = U1 + U2$  non è compreso il costo dell'area di pertinenza di ciascuna opera di urbanizzazione;
- n) E' demandata alla Giunta Comunale la regolamentazione delle modalità di pagamento delle somme costituenti il contributo di costruzione e della loro eventuale rateizzazione;
- o) Nel caso di interventi su edifici con funzioni plurime, il titolo edilizio è contenuto in un unico atto nel quale siano specificate le singole destinazioni d'uso, nonché le relative specifiche definizioni del contributo.

Per la eventuale parte residenziale devono risultare nel titolo l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione (U1, U2) e l'importo relativo al costo di costruzione.

Per l'eventuale parte direzionale o commerciale devono risultare nel titolo l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione (U1, U2) e l'importo relativo al costo di costruzione.

Per la eventuale parte destinata all'attività produttiva devono risultare nel titolo l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione (U1, U2, D+S).

Nel caso di interventi su edifici o insediamenti a funzioni plurime prevedenti usi compresi in diverse funzioni:

- qualora le stesse costituiscano attività complementari e subordinate all'uso principale comunque sempre di dimensioni inferiori alla superficie destinata all'uso principale;
- qualora risultino volumetricamente integrate nell'edificio o edifici principali;
- qualora non siano facilmente frazionabili e diversamente accatastabili e comunque non siano soggettive di uso autonomo rispetto all'insediamento principale;
- si applica il contributo relativo all'uso principale .

#### 2. Documentazione obbligatoria.

La determinazione delle superfici e il corrispondente contributo di costruzione deve essere calcolato su apposita modulistica. Tale modulistica dovrà essere necessariamente compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal tecnico abilitato il quale assume con ciò ogni responsabilità relativa.

#### 3. Validità dei titoli abilitativi - Adempimenti comunali e loro termini.

I titoli abilitativi alle trasformazioni edilizie sono validi solo se è stato pagato il relativo contributo, se dovuto.

#### 4. Restituzione del contributo di costruzione.

Qualora il titolare del titolo abilitativo edilizio non realizzi l'intervento, lasci decadere o rinunci alla effettuazione delle opere legittimate, lo SUE a seguito di formale richiesta dell'interessato e previa verifica dell'effettiva mancata esecuzione dell'intervento, provvederà alla restituzione del contributo di costruzione versato senza gli interessi legali. Il rimborso sarà disposto mediante determinazione del Responsabile del SUE .

E' possibile utilizzare a conguaglio somme per opere non eseguite su contributi relativi a titoli abilitativi successivi, presentati alla stessa proprietà.

Entro il termine fissato per il ritiro del Permesso di Costruire ovvero entro i termini fissati per l'eventuale conguaglio del contributo corrisposto a seguito della presentazione della DIA onerosa, qualora si accertino errori materiali nel computo delle superfici o nell'applicazione delle tabelle, si procederà a conguagliare, in segno positivo o negativo, gli importi determinati anche qualora già versati.

Le deliberazioni comunali di recepimento delle norme regionali di definizione delle tabelle parametriche sono inviate, per conoscenza, alla Regione entro 30 giorni dalla data di esecutività.

#### 5. Adempimenti comunali e loro termini

Entro il 31 marzo di ogni anno il Comune approva una relazione consuntiva sui proventi derivanti dai titoli abilitativi edilizi e dalle sanzioni e formulano previsioni in ordine alla destinazione sui proventi stessi ai sensi della Legge 10/77 e s.m.e i.

Con la stessa previsione di impegno il Comune, d'intesa con gli enti religiosi istituzionalmente competenti, destina la quota percentuale indicata al punto e) dell'elenco delle opere di urbanizzazione secondaria, per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, in primo luogo all'acquisizione di aree previste dagli strumenti urbanistici vigenti per chiese ed altri edifici per servizi religiosi, da cedere gratuitamente in proprietà all'ente religioso, ovvero al rimborso delle spese documentate per l'acquisizione di dette aree, ed inoltre ad interventi per la costruzione o il ripristino di attrezzature religiose, con particolare riferimento ai valori monumentali e storici.

Si intendono per attrezzature religiose gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini e anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive.

Gli edifici per il culto e le pertinenti opere parrocchiali costruiti con contributi regionali o comunali non possono essere sottratti alla loro destinazione, neppure per effetto di alienazione, se non sono decorsi venti anni dall'erogazione del contributo.

Il vincolo è trascritto nei registri immobiliari. Esso può essere estinto prima del compimento del termine, d'intesa tra autorità ecclesiastica e autorità civile erogante, previa restituzione delle somme percepite a titolo di contributo, in proporzione alla riduzione del termine, e con rivalutazione determinata con le modalità di cui all'art. 38 della Legge 20 maggio 1985, n. 222 (Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi).

Gli atti e i negozi che comportino violazione del vincolo sono nulli.

#### 6. Esonero dal contributo di costruzione

Non sono soggetti al contributo di costruzione i seguenti interventi:

- a) gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 9 maggio 1975, n. 153, ancorché in quiescenza. In caso di mutamento della destinazione d'uso nei dieci (10) anni successivi alla ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento della intervenuta variazione. Il soggetto che presenta la denuncia di inizio attività ovvero il soggetto che richiede il Permesso di Costruire è tenuto a presentare al Comune apposita certificazione dell'Ispettorato provinciale dell'agricoltura competente per territorio dalla quale risulti il possesso dei requisiti di cui all'art.12 della Legge 9 maggio 1975, n.153. Contestualmente, il soggetto interessato dovrà presentare apposita dichiarazione attestante il nesso funzionale tra le opere oggetto del titolo abilitativo edilizio e le esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, come disposto ai sensi del vigente strumento urbanistico;
- b) gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- c) gli interventi di cui alle lettere a), b) salvo i casi citati nel presente regolamento, d), h), i), k), comma 1 dell'art. 8 della L.R. 31/2002;
- d) gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari (ovvero edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento);
- e) gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS);
- f) gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- g) i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali;
- h) le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- i) gli interventi di "demolizione senza ricostruzione";
- j) gli interventi di "recupero e risanamento delle aree libere";
- k) i significativi movimenti di terra, i rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti;
- l) le opere interne alle unità immobiliari o alle costruzioni, non qualificabili come interventi di ristrutturazione edilizia;
- m) il mutamento di destinazione d'uso non connesso ad alcuna trasformazione fisica dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa, che non presentino più i requisiti di ruralità e per i quali si provveda alla variazione nell'iscrizione catastale,

mantenendone la funzione residenziale, è esente dal pagamento del contributo di costruzione;

- n) qualora la destinazione d'uso delle opere o impianti non destinati alla residenza, come definiti all'art. 32 della L.R. 31/2002, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'art. 30, comma 1, lettera a) della stessa L.R. 31/02, sia modificata nei 10 (dieci) anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione;
- o) per le opere di edilizia funeraria il relativo titolo abilitativo non è soggetto al pagamento del contributo di costruzione.

Ed inoltre:

- p) Le varianti minori in corso d'opera, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 31/02, qualora non determinino aumento della SC legittimata con il titolo abilitativo edilizio;
- q) gli Edifici ricostruiti ai sensi dell'art. 1 della L.R. 38/98 a parità di superficie e di volume.

## **Art. 190 - Oneri di Urbanizzazione - Applicazione**

### VARIAZIONE DELL'ONERE

1. Gli importi degli oneri di urbanizzazione sono soggetti ad aggiornamenti periodici secondo le vigenti leggi, da apportarsi con provvedimenti della Giunta Comunale. Agli oneri di urbanizzazione sono apportate le variazioni più oltre descritte .

2. Eventuali riduzioni potranno essere accordate in sede di rilascio del permesso di costruire o di verifica dell'ammissibilità della DIA e previa presentazione di certificazione preliminare del progettista sul rispetto delle normative, e di idonea polizza fideiussoria che dovrà avere efficacia fino ad avvenuta certificazione sul rispetto dei requisiti ed emessa dal Direttore dei Lavori.

3. La conformità dei lavori realizzati al progetto approvato dovrà essere dichiarata dalla Direzione Lavori, sottoscrivendo apposita relazione per il committente da presentarsi in copia allo SUE La conformità delle opere realizzate secondo il progetto approvato dovrà essere poi comprovata secondo i criteri di cui alla D.A.L. 156/2008 e s.m.e i., Certificazione energetica degli edifici, da soggetti abilitati alla certificazione.

4. Ove lo Sportello Unico dell'edilizia disponga il controllo della realizzazione dei progetti e/o delle certificazioni necessarie, successivamente al pagamento degli oneri in misura ridotta, nel caso i parametri verificati non siano rispondenti alle soglie di eleggibilità per la riduzione degli oneri, si provvederà all'addebito del differenziale all'importo degli oneri calcolati in misura normale. Al fine di mantenere l'agevolazione, è data facoltà al titolare di effettuare in termini concordati con lo sportello Unico dell'edilizia, le modifiche progettuali necessarie a riportare l'intervento entro i termini della presente disposizione.

5. In relazione agli obiettivi del PSC ed in conformità alle disposizioni ed ai criteri regionali di cui alle Delibere regionali relative, si applicano le possibili riduzioni nel calcolo degli oneri dovuti, alle condizioni di seguito esplicitate, con la precisazione che non possono essere cumulate per lo stesso intervento edilizio riduzioni in misura superiore al 50% del totale.

6. In attuazione dell'art. 78 delle norme di PSC (Promozione del risparmio energetico e della qualità ecologica degli interventi urbanistici ed edilizi) e dei Criteri regionali di cui alla Del.G.R. n. 217/2001, sono applicati i seguenti criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria fino ad un massimo del 50% del totale dovuto. Non è ammessa alcuna riduzione per gli adempimenti obbligatori previsti dalla L.R. 26/04 e D.A.L. 156/2008 e s.m.e i in materia energetica.

7. Il Comune di Fiorano Modenese adotta il massimo sconto consentito al punto 1.6.4 della D.C.R. n. 849 del 1998, pari al 50%. L'ottenimento dello sconto è consentito in base al miglioramento delle prestazioni definite dai requisiti cogenti dell'allegato 1 al RUE:

- a) Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche tale da incrementare la prestazione energetica totale rispetto all'obbligo minimo di cui alla delibera D.A.L. 156/2008 e s.m.e.i per il 10 %;
- b) Uso razionale delle risorse idriche comportante ulteriore recupero rispetto agli obblighi previsti dal presente Regolamento;
- c) Riduzione al minimo, oltre quanto previsto dalla legge in vigore, delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione.

La richiesta di riduzione deve essere adeguatamente documentata da relazioni tecniche da allegare al titolo edilizio. L'entità della riduzione sarà valutata dal SUE caso per caso. E' demandata alla Giunta Comunale la definizione delle condizioni per l'ottenimento di tale riduzione.

8. Altre caratteristiche degli interventi che comportano la riduzione degli oneri. In relazione agli obiettivi di riqualificazione urbana del PSC e in attuazione della Delibera C.R. n. 849/1998, gli interventi edilizi fruiscono inoltre, delle seguenti ulteriori riduzioni (fermo restando che le percentuali di riduzione non possono comunque essere cumulate oltre il limite del 50% per ciascun intervento).

#### AMBITI DA RIQUALIFICARE

9. Gli interventi edilizi inseriti nel POC relativi agli ambiti da riqualificare AR3, fruiscono di una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 10% del totale.

#### P.E.E.P. e P.I.P.

10. Per gli interventi all'interno di PEEP e PIP gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti dal Comune in rapporto ai reali costi di urbanizzazione definiti al momento della predisposizione dei piani economici e finanziari dei comparti di attuazione, cioè in base ai costi determinati nel relativo piano finanziario a costi e ricavi.

#### ACCESSIBILITÀ

11. Gli interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscano un livello di accessibilità a persone con ridotte capacità motorie maggiore rispetto a quello previsto dal D.M.14.6.1989, n. 236 (Eliminazione barriere architettoniche), ossia quando il progetto prevede il livello di accessibilità ove la norma richiede l'adattabilità; si applica una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 20% nel caso in cui sia raggiunto il livello di "accessibilità" per l'intero edificio, anche attraverso l'inserimento di impianti meccanizzati (ascensori adeguati al trasporto di persone disabili).

#### STRUTTURE FISSE

12. Per le strutture fisse dotate di copertura, destinate al deposito o ricovero di materiali e/o macchine, connessi all'esercizio di attività commerciali all'ingrosso o

produttive di tipo manifatturiero non laboratoriale o agroindustriali, gli oneri di urbanizzazione sono pari al 30% dei valori di incidenza previsti dalle presenti Tabelle "C"; l'onere così determinato è riferito all'area coperta dagli impianti. Tale riduzione potrà essere accordata anche alla realizzazione dei c.d. magazzini verticali a condizione del contestuale recupero ad area permeabile della stessa superficie coperta.

#### OPERE REALIZZATE DAL SOGGETTO ATTUATORE

13. Per gli insediamenti da realizzare su aree ad intervento urbanistico diretto per i quali esista l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione secondaria (U2), mentre gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) sono dovuti soltanto per le opere non previste nel suddetto impegno secondo le percentuali indicate all'art. 187.

#### CAMBIO D'USO

14. Quando il cambio di destinazione d'uso con opere avviene nei dieci anni successivi all'ultimo titolo abilitativo edilizio e nel caso in cui la nuova destinazione non comporti il passaggio ad una tabella maggiormente onerosa lo Sportello Unico dell'edilizia su richiesta dell'interessato, applica l'aliquota ridotta corrispondente alla categoria RE senza aumento di C.U.

#### SALE CINEMATOGRAFICHE

15. La trasformazione di una sala cinematografica ad unico schermo, in sale con più schermi, anche se comporta aumento di superficie utile, non è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione. Il ripristino delle attività di esercizio cinematografico in locali precedentemente adibiti a tale uso, anche se comporta aumento di superficie utilizzabile, non costituisce mutamento di destinazione d'uso ed è esente dal pagamento degli oneri di urbanizzazione.

### **Art. 191 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione ed eventuale contributo afferente gli oneri di urbanizzazione**

1. Qualora la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria, quali verde e parcheggi e cessione delle relative aree, siano adempimenti obbligatori per i concessionari, oppure venga esercitata l'opzione per la monetizzazione delle stesse come previsto nelle norme del vigente strumento urbanistico, tale importo è dato dal calcolo ordinario degli oneri di urbanizzazione primaria, secondo le tabelle vigenti, ai quali è sommata la voce relativa all'incidenza dell'area, secondo quanto stabilito dai relativi atti di Giunta Comunale.

2. Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai soggetti titolari dei titoli abilitativi edilizi secondo le modalità e garanzie stabilite dal Comune. Il titolare del Permesso di Costruire o della DIA onerosa, al di fuori dei casi in cui le norme lo richiedano come presupposto per il rilascio e la validità dei titoli abilitativi, può realizzare direttamente le opere di urbanizzazione (primarie, secondarie e generali) munendosi di idoneo titolo alla realizzazione delle stesse. Tali opere dovranno essere progettate e realizzate secondo i capitolati prestazionali approvati dal Comune, con relativa previsione di spesa redatta secondo gli elenchi prezzi definiti dalla C.C.I.A.A. di Modena. Sono ovviamente fatti salvi i casi in cui la realizzazione diretta sia pregiudizievole degli interessi generali della collettività.

3. Al momento della presentazione della richiesta di permesso di costruire che preveda anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione, i richiedenti devono depositare insieme ad un progetto relativo alle urbanizzazioni stesse, atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere entro i termini di validità della permesso di costruire e garanzia fideiussoria di importo pari al 100% del valore delle opere.

4. Nel caso in cui il Comune provveda direttamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria il titolare del titolo abilitativo è tenuto a cedere gratuitamente al Comune stesso le aree necessarie.

Nel caso in cui il titolare del titolo abilitativo edilizio realizzi direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione poste al diretto servizio dell'insediamento, il Comune provvederà ad applicare gli oneri afferenti la quota parte di opere non realizzate.

In merito all'applicazione concreta dell'onere si procede, di norma, con le modalità indicate nei commi seguenti.

5. Per le opere di urbanizzazione primaria afferenti la parte posta al diretto servizio dell'insediamento, l'onere:

- è dovuto per le opere non realizzate dal soggetto attuatore, nella misura stabilita dalle tabelle parametriche per ogni intervento diretto sul territorio;
- è dovuto, nella misura stabilita nelle tabelle parametriche, per gli interventi realizzati da soggetti aventi titolo su immobili di proprietà dello stato;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

6. Per le opere di urbanizzazione secondaria l'onere:

- è dovuto, nella misura risultante dalle tabelle parametriche, per ogni intervento diretto sul territorio;
- è dovuto dal soggetto attuatore finale per la realizzazione delle opere comprese in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, nella misura derivante dall'applicazione delle tabelle parametriche;
- è dovuto per tutti gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

Gli oneri per la costruzione di immobili di proprietà dello Stato sono dovuti per intero.

7. Onere D + S

L'onere "D" (contributo da corrispondere a titolo di disinquinamento) è determinato dalla Giunta Comunale.

Per gli interventi compresi nelle tabelle C2, il titolare del titolo edilizio è tenuto al pagamento del contributo corrispondente al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (lettera D).

Le attività artigianali di tipo laboratoriale e le attività artigianali di servizio che ricadono nella tabella B2, sono escluse dall'applicazione dell'onere "D".

Nei casi previsti dalla tabella C2, l'onere "D" è sempre dovuto anche in caso di richieste di accertamento di conformità in misura corrispondente alla disposizione di legge.

L'onere "S": contributo per la sistemazione dei luoghi ove siano alterate le caratteristiche, è determinato dalla Giunta Comunale che ne stabilisce i casi di applicazione.

## **Art. 192 - Contributo relativo alla monetizzazione delle dotazioni territoriali**

1. In caso di monetizzazione delle dotazioni di parcheggio pubblico (U1) e verde pubblico (V), nei casi di intervento diretto, qualora il progetto edilizio non preveda la diretta esecuzione delle opere, il costo dell'area di pertinenza è stabilito, a norma di deliberazione di Giunta comunale, sulla base del valore di mercato dell'area. Gli importi sono aggiornati annualmente dal Comune in base alle vigenti leggi.

**Art. 193 - Esonero dal contributo afferente gli oneri di urbanizzazione**

1. Sono esenti da contributo afferente gli oneri di urbanizzazione gli interventi che comportino esclusivamente l'aumento di Sa.

**Art. 194 - Costo di costruzione - Applicazione****DETERMINAZIONE DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE**

1. Come stabilito con deliberazione del Consiglio regionale n. 1108 del 29/03/1999 recepita dal comune, il costo dell'intervento, a cui fanno riferimento le percentuali del costo di costruzione, è determinato in base alle tabelle "Determinazione delle quote del costo di costruzione" e "Calcolo del contributo relativo al costo di costruzione per interventi su edifici esistenti".

**NORME GENERALI RELATIVE ALL'APPLICAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

2. Le modalità di pagamento, di eventuale rateizzazione, di garanzia, ecc., vengono definite dalla Giunta Comunale con apposito atto.

**INTERVENTI RELATIVI A NUOVI EDIFICI RESIDENZIALI**

3. Il costo di costruzione, per i nuovi edifici è determinato dal competente organo comunale per mq di Sc (Su + 60% Snr) articolato come da tabella "determinazione delle quote di costo di costruzione", allegata alla Delibera di C.C. n. 78 del 22/12/1999 (ALLEGATO D)

4. Tale costo unitario è aggiornato annualmente dal Comune, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT per il periodo di un anno con scadenza al 30 giugno dell'anno precedente.

5. Le superfici o parti di vani di altezza inferiore a cm 180 non sono computate né come Su né come Snr, indipendentemente dalla destinazione d'uso.

Le caratteristiche di edificio superiore sono quelle previste dalla L. 408/49 e dal decreto attuativo D.M. 2/8/1969.

6. Tale superficie deve essere evidenziata vano per vano e complessivamente nei grafici di progetto allegati al titolo abilitativo.

**INTERVENTI RELATIVI A NUOVI EDIFICI CON FUNZIONE TERZIARIA ED ALBERGHIERA**

7. Il costo di costruzione (CC) relativo a edifici di nuova costruzione destinati ad attività turistiche, alberghiere, commerciali e direzionali, artigianali di servizio assimilabili alla tabella B2 degli oneri di urbanizzazione, è fissato al 10% del computo metrico estimativo redatto in base ai costi aggiornati della Camera di Commercio di Modena.

**INTERVENTI RELATIVI AD EDIFICI ESISTENTI CON FUNZIONE RESIDENZIALE**

8. La quota di contributo afferente il costo di costruzione, da attribuire ad interventi sul patrimonio esistente, è individuato in base alla quota percentuale di cui all'allegato "D"



alla Delibera C.C. n.78 del 22/12/1999, da applicare a computo metrico estimativo redatto in base ai costi aggiornati della Camera di Commercio di Modena.

9. Nel caso di ampliamento di edifici residenziali esistenti senza aumento del numero delle unità immobiliari e con esclusione degli interventi esonerati, il costo di costruzione al netto delle maggiorazioni di cui al punto 1.2 della deliberazione regionale n.1108/99, si applica alla superficie dell'ampliamento.

#### INTERVENTI RELATIVI AD EDIFICI ESISTENTI CON FUNZIONE TERZIARIA ED ALBERGHIERA

10. La quota di contributo afferente il costo di costruzione, da attribuire ad interventi sul patrimonio esistente, è fissato al 10% da applicare a computo metrico estimativo redatto in base ai costi aggiornati della Camera di Commercio di Modena. L'importo di detto costo è ridotto del 50%

#### INTERVENTI CON DESTINAZIONI D'USO MULTIPLE E/O CON TIPI DI INTERVENTO MULTIPLI

11. Ferma restando la disposizione dell'art. 9 del D.M. 801/77, nel caso di permessi di costruire relativi ad interventi unitari che prevedano destinazioni d'uso multiple vanno specificate le superfici per ciascuna destinazione d'uso, con i relativi importi del contributo di costruzione afferenti il costo di costruzione.

12. Per i permessi che riguardano più tipi di intervento sull'esistente (ad esempio ristrutturazione e ampliamento), ferma restando la disposizione dell'art.30 lett. d) della L.R. 31/02 e s.m.e i, vanno specificate le superfici oggetto di ciascun tipo di intervento, con i relativi importi del contributo afferente il costo di costruzione.

#### INTERVENTI CON ESONERO DEL CONTRIBUTO AFFERENTE AL COSTO DI COSTRUZIONE

13. Non sono soggetti al contributo afferente il costo di costruzione gli interventi esonerati dal contributo di costruzione nella sua totalità.

14. Non sono soggetti al contributo afferente il costo di costruzione gli interventi di nuova costruzione o sull'esistente riferiti all'edilizia residenziale pubblica e gli interventi, di nuova costruzione o sull'esistente, riferiti all'edilizia residenziale convenzionata.

### **Art. 195 - Sanzioni**

1. Alle violazioni delle norme del RUE si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali previste dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia.

2. Le violazioni a disposizioni del presente RUE nonché a prescrizioni contenute nel permesso di costruire che non concretizzino fattispecie rilevanti ai fini penali, né perseguibili ai sensi delle leggi in materia urbanistica ed edilizia, sono comunque da ritenersi assoggettabili alle sanzioni amministrative di cui alla L. 689/81 (come integrata e modificata dalla L. 507/99) le quali saranno irrogate ai sensi del D.Lgs n. 267/00 art.7 bis integrato dalla legge n. 3/2003 art. 16, con riferimento ai diversi tipi di violazione delle norme.

**Art. 196 - Modelli di riferimento e fac-simili**

1. Per i procedimenti amministrativi di cui al presente RUE, è obbligatorio l'uso della modulistica-tipo predisposta dal Comune e scaricabile dal sito web del Comune.

2. In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente Regolamento RUE l'uso di moduli a stampa predisposti dal Comune, è consentito l'impiego di fac-simili purché riproducano fedelmente l'originale.

**Art. 197 - Norma transitoria**

1. Fino all'emanazione degli atti di Giunta Comunale previsti dal presente Regolamento rimangono in vigore i provvedimenti già adottati nelle rispettive materie, qualora non in contrasto con le presenti norme.