



REGIONE EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI MODENA

COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO SECONDA MODIFICA

RUE

Prima modifica approvata con Del. C.C. n° 119 del 15/06/2011

Seconda modifica adottata con Del. C.C. n° del --/12/2012

Il Sindaco
Stefano Reggianini

Il Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica
Giampaolo Zerri

Il Responsabile del Procedimento
geom. Gianluigi Masetti

I Progettisti
ing. Stefania Comini
geom. Gianluigi Masetti
geom. Luca Pierantoni
Settore Pianificazione Economico Territoriale

Approvato con Del. C.C. n° 75 del 08/04/2009

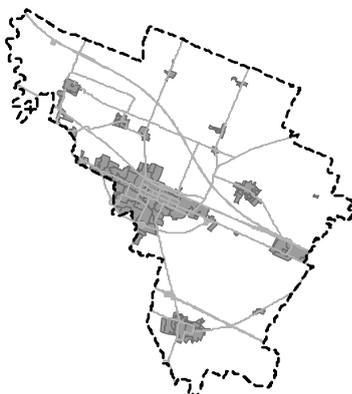
Il Sindaco
Sergio Graziosi

Il Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica
dott. Lorenzo Turci

Il Responsabile del Procedimento
ing. Carlo Mario Piacquadio

I Progettisti
arch. Piernigorgio Rocchi, Ufficio di Piano

Coordinamento interno
geom. Gianluigi Masetti



REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
Art. 1.1.1 - Contenuti, ambito di applicazione ed elaborati costitutivi del RUE	1
Art. 1.1.2 - Validità, efficacia e salvaguardia del RUE.....	2
Art. 1.1.3 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	3
Art. 1.1.4 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE	4
Art. 1.1.5 - Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito.....	4
Art. 1.1.6 - Lettura delle simbologie grafiche	4
TITOLO 2 - DEFINIZIONI	7
CAPO 2.1 - DEFINIZIONI DEGLI "OGGETTI", DEI PARAMETRI, DEGLI INTERVENTI.....	7
Art. 2.1.1 - Definizione degli oggetti edilizi	7
Art. 2.1.2 - Parametri e indici urbanistici	10
Art. 2.1.3 - Parametri urbanistico-ecologici	15
Art. 2.1.4 - Definizione dei Parametri Edilizi	16
Art. 2.1.5 - Strumenti di pianificazione e programmi attuativi	24
Art. 2.1.6 - Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi.....	26
Art. 2.1.7 - Tipi di intervento <i>non</i> edilizi	31
Art. 2.1.8 - Definizioni per il territorio rurale	32
Art. 2.1.9 - Organi ed Organismi	37
TITOLO 3 - USI DEL TERRITORIO	39
CAPO 3.1 - USI URBANI, DESTINAZIONI, CARATTERISTICHE E DOTAZIONI SPECIFICHE	39
Art. 3.1.1 - Criteri generali relativi agli usi	39
Art. 3.1.2 - Descrizione degli usi.....	39
CAPO 3.2 - USI RURALI: DESTINAZIONI E CARATTERISTICHE	50
Art. 3.2.1 - Descrizione degli usi.....	50
TITOLO 4 - NORME URBANISTICHE	55
CAPO 4.1 - DISPOSIZIONI GENERALI	55
Art. 4.1.1 - Perequazione urbanistica	55
Art. 4.1.2 - Criteri e metodi per la determinazione dei diritti edificatori.....	55
CAPO 4.2 - DISCIPLINA DEL RUE PER IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO (INTERVENTI EDILIZI NON DISCIPLINATI DAL PSC E DAL POC)	56
Art. 4.2.1 - Generalità	56
Art. 4.2.2 - Sistema insediativo storico - Classificazione dei tessuti edilizi	56
Art. 4.2.3 - Modalità generali di attuazione del PSC nel Sistema insediativo storico.....	57
Art. 4.2.4 - Prescrizioni generali per gli ambiti AS e gli Insediamenti storici IS: interventi ammessi e modalità di attuazione.	58
Art. 4.2.5 - Interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nei Centri Storici (AS)	60
Art. 4.2.6 - Interventi diffusi ammessi negli Insediamenti e infrastrutture storici (IS).....	64
Art. 4.2.7 - Interventi diffusi ammessi per gli Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale (ES).....	75
Art. 4.2.8 - Edifici "ES" ricompresi in TERRITORIO URBANIZZATO.....	76
Art. 4.2.9 - Edifici "ES" ricompresi in TERRITORIO RURALE	77
Art. 4.2.10 - Condizionamenti storico-tipologici, ambientali e infrastrutturali per gli edifici ES ricompresi nel Territorio rurale.....	79
CAPO 4.3 - TERRITORIO URBANO.....	84
Art. 4.3.1 - Ambiti urbani consolidati (AC)	84

Art. 4.3.2 - Ambiti da riqualificare (AR)	90
Art. 4.3.3 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive comunali (APC)	93
Art. 4.3.4 - Ambiti per i nuovi insediamenti (AN) (Territorio urbanizzabile).....	96
CAPO 4.4 - DISCIPLINA SPECIFICA DEGLI AMBITI DEL TERRITORIO RURALE – INTERVENTI ED USI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE.....	98
Art. 4.4.1 - Articolazione e definizioni	98
Art. 4.4.2 - Stato di fatto - frazionamenti successivi – limitazioni - divieti.....	100
Art. 4.4.3 - Interventi funzionali all'attività agricola - criteri generali	103
Art. 4.4.4 - Interventi edilizi in territorio rurale funzionali all'attività agricola - parametri edilizio-urbanistici.....	105
Art. 4.4.5 - Realizzazione di strutture accessorie di servizio complementari	106
Art. 4.4.6 - Interventi relativi a fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso A.1)	108
Art. 4.4.7 - Interventi relativi a fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso A.2).....	110
Art. 4.4.8 - Interventi relativi a fabbricati per le attività zootecniche aziendali ed interaziendali (uso A.3)	112
Art. 4.4.9 - Interventi relativi ad impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici (uso A.4)	115
Art. 4.4.10 - Interventi per la realizzazione di serre fisse (uso A.5)	117
Art. 4.4.11 - Prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate, e per il territorio agricolo (uso A.6)	118
Art. 4.4.12 - Infrastrutturazione del territorio (A.7).....	119
Art. 4.4.13 - Interventi relativi a manufatti per l'accumulo di liquami (A.8)	119
Art. 4.4.14 - Interventi relativi ad allevamenti ittici ad uso produttivo (A.9)	119
Art. 4.4.15 - Altre attività di trasformazione del suolo agricolo (A.10).....	119
Art. 4.4.16 - Interventi relativi ad attività di Agriturismo (uso A.11)	119
Art. 4.4.17 - Possibilità di superamento dei limiti di edificabilità e casi di obbligatorietà di Piano di Sviluppo Aziendale nel Territorio rurale (PSA)	120
CAPO 4.5 - INTERVENTI ED USI CONSENTITI NEGLI AMBITI DEL TERRITORIO RURALE IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI FUNZIONI EXTRA-AGRICOLE	121
Art. 4.5.1 - Interventi di recupero del Patrimonio edilizio esistente (PEE) tutelato e finalizzati ad usi non connessi all'esercizio dell'attività agricola.....	121
Art. 4.5.2 - Interventi di recupero del Patrimonio edilizio esistente (PEE) non tutelato e finalizzati ad usi non connessi all'esercizio dell'attività agricola	121
Art. 4.5.3 - Ulteriori interventi non edilizi consentiti:	123
Art. 4.5.4 - Usi non connessi alle attività agricole	124
Art. 4.5.5 - Condizionamenti agli interventi derivanti dall'appartenenza ad Ambiti, aree o zone sottoposte a particolari tutele del territorio rurale	125
Art. 4.5.6 - Ambiti di valore naturale ed ambientale (AVA)	125
Art. 4.5.7 - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (AVP)	126
Art. 4.5.8 - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (APA)	126
Art. 4.5.9 - Ambiti agricoli periurbani (AAP)	127
Art. 4.5.10 - Fasce di espansione inondabili di bacini e corsi d'acqua.....	128
Art. 4.5.11 - Aree ad elevata pericolosità idraulica rispetto alla piena cinquantennale	128
Art. 4.5.12 - Zone di tutela naturalistica	128
Art. 4.5.13 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale	129
Art. 4.5.14 - Zone di tutela ordinaria di bacini e corsi d'acqua	129
Art. 4.5.15 - Aree di tutela dei fontanili	130
Art. 4.5.16 - interventi di realizzazione delle opere di mitigazione ambientale	130
Art. 4.5.17 - Criteri per la realizzazione di impianti per la produzione di energia, alimentati da fonti energetiche rinnovabili, nel Territorio rurale	130

CAPO 4.6 - RICOLLOCAZIONE DEGLI EDIFICI DA DEMOLIRE O DICHIARATI INCOMPATIBILI IN CONSEGUENZA DELLA REALIZZAZIONE D'INFRASTRUTTURE STRADALI FERROVIARIE E IDRAULICHE.	131
Art. 4.6.1 - Disposizioni generali.....	131
Art. 4.6.2 - Edifici oggetto di demolizione in conseguenza di provvedimenti espropriativi	131
Art. 4.6.3 - Edifici dichiarati oggettivamente incompatibili	132
Art. 4.6.4 - Norme transitorie.....	133
TITOLO 5 - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	135
CAPO 5.1 - PREMESSE	135
CAPO 5.2 - INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITA' (MOB).....	135
Art. 5.2.1 - Classificazione delle strade.....	135
Art. 5.2.2 - Aree destinate a sede stradale o ferroviaria - disciplina e requisiti tipologici delle strade urbane	136
Art. 5.2.3 - Strade in ambito urbano	136
Art. 5.2.4 - Strade private in territorio rurale	137
Art. 5.2.5 - Percorsi pedonali e piste ciclabili.....	137
Art. 5.2.6 - Fasce di rispetto stradali e ferroviarie - distanze minime da osservarsi nelle costruzioni	138
Art. 5.2.7 - Impianti di distribuzione dei carburanti	141
CAPO 5.3 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE (URB)	144
Art. 5.3.1 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto	144
Art. 5.3.2 - Gasdotti e relative opere di prelievo	144
Art. 5.3.3 - Oleodotto militare	145
CAPO 5.4 - INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI (URB)	146
Art. 5.4.1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	146
Art. 5.4.2 - Prescrizioni particolari sui sistemi fognari in aree di protezione delle acque sotterranee	147
Art. 5.4.3 - Prescrizioni particolari per l'uso di cisterne interrate per idrocarburi e stoccaggio di sostanze chimiche pericolose	147
CAPO 5.5 - ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (COLL)	148
Art. 5.5.1 - Attrezzature e spazi collettivi	148
Art. 5.5.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi (COLL).....	151
Art. 5.5.3 - Aree per attrezzature e spazi collettivi destinati all'istruzione (COLL-1).....	152
Art. 5.5.4 - Aree a verde pubblico (COLL-2).....	152
Art. 5.5.5 - Aree per attrezzature sportive o ricreative private in territorio rurale (COLL-3).....	153
Art. 5.5.6 - Aree destinate a parcheggi pubblici (COLL-4)	154
Art. 5.5.7 - Disposizioni generali.....	154
Art. 5.5.8 - Ambiti consolidati specializzati per dotazioni collettive (AD-AND)	155
Art. 5.5.9 - Attuazione.....	157
Art. 5.5.10 - Parcheggi - definizioni	158
Art. 5.5.11 - Parcheggi: requisiti tipologici e dimensionali	161
Art. 5.5.12 - Dotazione obbligatoria di rimesse per autovetture	162
Art. 5.5.13 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (P3+P4) - Criteri generali	164
Art. 5.5.14 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (P3+P4) in relazione agli usi- Parametri quantitativi	166
Art. 5.5.15 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (P3+P4) in relazione agli USI COMMERCIALI- Parametri quantitativi.....	169
Art. 5.5.16 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi minimi	170

INDICE

Art. 5.5.17 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Caratteristiche e localizzazione	176
Art. 5.5.18 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali	178
CAPO 5.6 - DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI (ECO)	180
Art. 5.6.1 - Dotazioni ecologiche e ambientali	180
Art. 5.6.2 - Norme di salvaguardia del verde pubblico e privato	184
Art. 5.6.3 - Norme di tutela delle aree ricomprese nei "Settori di ricarica delle falde acquifere"	184
Art. 5.6.4 - Tipologie d'ambientazione e di mitigazione delle nuove infrastrutture	185
TITOLO 6 - NORME PER LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI	187
CAPO 6.1 - APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	187
Art. 6.1.1 - Utilizzazione degli indici nelle unità di intervento	187
Art. 6.1.2 - Rapporti minimi e massimi fra Sua e Snr per usi abitativi (U.1 e A.1)	187
Art. 6.1.3 - Estensione degli interventi edilizi	188
Art. 6.1.4 - Distanze e visuali libere	188
CAPO 6.2 - NORME MORFOLOGICHE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO E TESTIMONIALE	193
Art. 6.2.1 - Ambito di applicazione	193
Art. 6.2.2 - Strutture verticali	193
Art. 6.2.3 - Strutture portanti orizzontali	193
Art. 6.2.4 - Coperture	194
Art. 6.2.5 - Cornicioni	194
Art. 6.2.6 - Travetti della copertura	194
Art. 6.2.7 - Scale	194
Art. 6.2.8 - Ascensori e montacarichi	195
Art. 6.2.9 - Scantinati	195
Art. 6.2.10 - Archi e volte	195
Art. 6.2.11 - Altezza dei piani	195
Art. 6.2.12 - Aperture – Impianti	195
Art. 6.2.13 - Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature	196
Art. 6.2.14 - Aperture esterne e facciate	196
Art. 6.2.15 - Infissi esterni	197
Art. 6.2.16 - Pavimentazioni	197
Art. 6.2.17 - Elementi decorativi	197
Art. 6.2.18 - Elementi in ferro	197
Art. 6.2.19 - Impianti tecnici civili	198
Art. 6.2.20 - Modalità di rispetto dell'ambiente storico urbano e rurale	198
Art. 6.2.21 - Aree verdi - alberature - recinzioni	198
CAPO 6.3 - NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO RURALE	199
Art. 6.3.1 - Facciate degli edifici e tinteggiature	199
Art. 6.3.2 - Coperture	199
Art. 6.3.3 - Interventi di sistemazione delle aree di pertinenza	200
Art. 6.3.4 - Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale	202
CAPO 6.4 - NORME MORFOLOGICHE E INDIRIZZI PER IL DECORO DELLE COSTRUZIONI NEL TERRITORIO URBANIZZATO	204
Art. 6.4.1 - Norme generali - Aggetti delle facciate su spazi di uso pubblico	204

Art. 6.4.2 - Allineamenti e interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.....	204
Art. 6.4.3 - Cavedi, pozzi luce e chiostrine.....	205
Art. 6.4.4 - Recinzioni.....	205
Art. 6.4.5 - Spazi condominiali - locali di servizio esclusivo.....	205
Art. 6.4.6 - Autorimesse-Cantine - Soffitte.....	205
Art. 6.4.7 - Passi carrai e uscite dalle autorimesse.....	206
Art. 6.4.8 - Apertura dei sotterranei su spazi di uso pubblico.....	206
Art. 6.4.9 - Interventi di mitigazione.....	206
Art. 6.4.10 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.....	207
Art. 6.4.11 - Casette per la posta e contatori.....	207
Art. 6.4.12 - Indirizzi generali per il risparmio idrico.....	207
TITOLO 7 - NORME PROCEDURALI.....	209
CAPO 7.1 - DISPOSIZIONI GENERALI.....	209
Art. 7.1.1 - Oggetto delle norme del presente titolo.....	209
CAPO 7.2 - COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO.....	209
Art. 7.2.1 - Definizione e compiti.....	209
Art. 7.2.2 - Composizione e nomina.....	210
Art. 7.2.3 - Funzionamento e pubblicità.....	210
Art. 7.2.4 - Documento guida e consuntivo.....	211
CAPO 7.3 - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE).....	212
Art. 7.3.1 - Istituzione e funzioni.....	212
CAPO 7.4 - TITOLI ABILITATIVI.....	213
Art. 7.4.1 - Attività edilizia libera.....	213
Art. 7.4.2 - Titoli abilitativi.....	213
Art. 7.4.3 - Attività edilizia sottoposta a Comunicazione di inizio lavori (CIL).....	213
Art. 7.4.4 - Soggetto avente titolo.....	215
CAPO 7.5 - VALUTAZIONE PREVENTIVA.....	216
Art. 7.5.1 - Richiesta.....	216
Art. 7.5.2 - Procedimento per il rilascio.....	216
CAPO 7.6 - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA).....	218
Art. 7.6.1 - Interventi edilizi soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività obbligatoria.....	218
Art. 7.6.2 - Ulteriori interventi edilizi soggetti a SCIA.....	219
Art. 7.6.3 - Disciplina della SCIA.....	219
Art. 7.6.4 - Controllo sugli interventi oggetto di SCIA.....	220
Art. 7.6.5 - Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria e regime sanzionatorio di cui agli artt. 33, commi 3 e 4 e 37, commi 2 e 4 del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni - (regime applicabile agli illeciti commessi anteriormente al 23.10.2004).....	221
Art. 7.6.6 - Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria e regime sanzionatorio di cui agli artt. 16, comma 1 e 17, comma 3, della Legge regionale n° 23/2004 e successive modifiche e integrazioni - (regime applicabile agli illeciti commessi posteriormente al 23.10.2004).....	223
Art. 7.6.7 - Denuncia di inizio attività (cd "superdia").....	224
Art. 7.6.8 - Procedura Abilitativa Semplificata (PAS).....	225
Art. 7.6.9 - Autorizzazione Unica.....	225
CAPO 7.7 - PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC).....	226
Art. 7.7.1 - Interventi soggetti a Permesso di costruire.....	226

Art. 7.7.2 - Caratteristiche del Permesso di costruire	226
Art. 7.7.3 - Richiesta	226
Art. 7.7.4 - Elaborati di progetto	228
Art. 7.7.5 - Elaborati di progetto per interventi su edifici con vincolo di tutela	229
Art. 7.7.6 - Elaborati di progetto per opere infrastrutturali	230
Art. 7.7.7 - Istruttoria	231
Art. 7.7.8 - Rilascio o diniego	232
Art. 7.7.9 - Silenzio-assenso	232
Art. 7.7.10 - Efficacia del Permesso di costruire	232
Art. 7.7.11 - Proroga del termine di inizio e fine lavori	232
Art. 7.7.12 - Decadenza	233
Art. 7.7.13 - Permesso di costruire convenzionato	233
Art. 7.7.14 - Permesso di costruire in deroga	234
Art. 7.7.15 - Controllo sulle opere eseguite con Permesso di costruire.....	234
Art. 7.7.16 - Permesso di costruire in sanatoria (regime applicabile agli illeciti commessi anteriormente al 23/10/2004).....	234
Art. 7.7.17 - Permesso di costruire in sanatoria (regime applicabile agli illeciti commessi posteriormente al 23.10.2004)	235
CAPO 7.8 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE.....	237
Art. 7.8.1 - Contributo di costruzione	237
Art. 7.8.2 - Quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione	237
Art. 7.8.3 - Quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione	237
Art. 7.8.4 - Esonero o riduzione del contributo di costruzione	238
Art. 7.8.5 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza	238
CAPO 7.9 - PUBBLICITÀ, ACCESSO E VOLTURAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI	240
Art. 7.9.1 - Pubblicità e accesso.....	240
Art. 7.9.2 - Volturazione	240
CAPO 7.10 - RIESAME	240
Art. 7.10.1 - Riesame del PdC, della SCIA e della DIA.....	240
Art. 7.10.2 - Riesame del provvedimento che si discosta dal parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio	241
CAPO 7.11 - PROGETTI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SERVIZIO CARATTERIZZATI DA SIGNIFICATIVI IMPATTI SULL'AMBIENTE E SULLA SALUTE.....	242
Art. 7.11.1 - Esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute.	242
CAPO 7.12 - OPERE PUBBLICHE	242
Art. 7.12.1 - Opere pubbliche di competenza comunale	242
Art. 7.12.2 - Opere pubbliche di competenza statale regionale e provinciale e opere conseguenti ad accordi di programma.	243
CAPO 7.13 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI – PROCEDURA, CONTENUTI	244
Art. 7.13.1 - Richiesta di autorizzazione alla formazione e alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata.....	244
Art. 7.13.2 - Istruttoria della richiesta di autorizzazione alla formazione e alla presentazione del PUA di iniziativa privata.....	245
Art. 7.13.3 - Procedimento per l'approvazione del PUA di iniziativa privata	245
Art. 7.13.4 - Piano di recupero di iniziativa privata	254
Art. 7.13.5 - Procedimento per l'approvazione di PUA di iniziativa pubblica	254

CAPO 7.14 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI (CIL) PER OPERE DIRETTE A SODDISFARE OBIETTIVE ESIGENZE CONTINGENTI E TEMPORANEE	255
Art. 7.14.1 - Ambito di applicazione.....	255
CAPO 7.15 - ESECUZIONE DELLE OPERE	256
Art. 7.15.1 - Comunicazione di inizio lavori	256
Art. 7.15.2 - Allineamenti.....	256
Art. 7.15.3 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere	256
Art. 7.15.4 - Conduzione del cantiere e pubblica incolumità	257
Art. 7.15.5 - Ritrovamenti di interesse culturale	257
Art. 7.15.6 - Modalità semplificate di legittimazione di interventi attuati in assenza o in difformità dal titolo edilizio. (cd. Prescrizione della sanzione amministrativa per l'esecuzione senza titolo di opere edilizie minori)	258
Art. 7.15.7 - Opere urgenti	258
CAPO 7.16 - VARIANTI.....	259
Art. 7.16.1 - Modifiche progettuali soggette ad ulteriore titolo abilitativo	259
Art. 7.16.2 - Variazioni essenziali.....	259
Art. 7.16.3 - Varianti minori in corso d'opera	260
CAPO 7.17 - CONCLUSIONE DELLE OPERE, CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'	261
Art. 7.17.1 - Comunicazione di fine lavori.....	261
Art. 7.17.2 - Scheda tecnica descrittiva	261
Art. 7.17.3 - Certificato di conformità edilizia e agibilità	262
Art. 7.17.4 - Utilizzazione dell'immobile priva di titolo che ne abilita l'uso	263
Art. 7.17.5 - Tolleranza esecutiva nelle misurazioni	263
Art. 7.17.6 - Controlli	265
CAPO 7.18 - SICUREZZA, IGIENE E DECORO DEI LUOGHI	266
Art. 7.18.1 - Numeri civici.....	266
Art. 7.18.2 - Cartelli ed apparecchi di pubblico interesse.....	266
Art. 7.18.3 - Impatto visivo ed ambientale degli apparati tecnologici.....	266
Art. 7.18.4 - Manutenzione delle aree e delle costruzioni	266
TITOLO 8 - REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONALI.....	267
CAPO 8.1 - REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI - PRESCRIZIONI ESIGENZIALI	267
Art. 8.1.1 - Requisiti e famiglie di requisiti	267
Art. 8.1.2 - Contenuti dei requisiti cogenti – Schede tecniche.....	269
Art. 8.1.3 - Applicazione dei requisiti.....	271
Art. 8.1.4 - Livello di applicazione dei requisiti	271
Art. 8.1.5 - Norme di settore.....	272
Art. 8.1.6 - Requisiti volontari	272
TITOLO 9 - SANZIONI AMMINISTRATIVE PER VIOLAZIONE DI NORME DEL REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO	425
TITOLO 10 - DISPOSIZIONI FINALI.....	427
Art. 10.1.1 - Abrogazione di precedenti disposizioni	427
Art. 10.1.2 - Riferimento normativo generale e sanzioni	427
Art. 10.1.3 - Modulistica	427

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

I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – come previsti dall'art. 31 della legge 20/2000 e s.m. ed i. (ossia: P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di lottizzazione, Piani di Recupero, Programmi integrati di intervento, Programmi di recupero urbano, Programmi di riqualificazione urbana) approvati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del PSC, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia e rimangono altresì 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. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani come previsti dalla vigente legislazione regionale.

Nel caso in cui parte dei contenuti dei sopracitati piani urbanistici attuativi, approvati prima dell'adozione dei nuovi strumenti urbanistici, siano difformi rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali approvati (PSC, RUE, POC), le previsioni di questi ultimi sono da intendersi operanti entro il perimetro dei piani attuativi stessi a far tempo dalla scadenza del termine fissato per la completa attuazione dei contenuti delle convenzioni degli stessi o di loro eventuali varianti. In particolare il termine di decadenza convenzionale dei Piani è riferibile esclusivamente alle sole opere di urbanizzazione ed alle disposizioni di contenuto espropriativo, ma non alle prescrizioni urbanistiche, che rimangono operanti senza limiti di tempo fino alla loro sostituzione.

Sono fatti salvi inoltre i Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica adottati prima della adozione del PSC/RUE ed approvati entro la data di approvazione degli stessi.

Analogamente sono fatti salvi i Piani urbanistici attuativi di iniziativa privata approvati prima della data di adozione del PSC/RUE.

Entro il termine di validità delle convenzioni stipulate, sarà possibile apportare varianti non sostanziali ai PUA approvati, anche in contrasto con le norme del PSC/RUE, entro i termini di validità decennale della convenzione, a condizione che non comportino aumento complessivo del carico urbanistico assegnato dal PUA originario.

Sono fatti salvi inoltre i "*Piani di Coordinamento*", relativi al recupero ad usi non agricoli del patrimonio edilizio ricompreso negli ambiti del territorio rurale, autorizzati prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio e del P.S.C. in base alla normativa previgente, per il periodo di validità dell'Atto unilaterale d'obbligo che ne disciplina le previsioni edilizio-urbanistiche in essi contenute.

Sono fatte salve le previsioni insediative contenute nello schema plani-volumetrico dei Piani urbanistici attuativi, ancorchè scaduti, di iniziativa pubblica, finalizzati all'insediamento di attività produttive (P.I.P.).

Art. 1.1.3 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere oggetto di Titolo abilitativo edilizio 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.

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

Art. 1.1.4 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE

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. 1.1.5 - Organizzazione delle norme di ambito e prevalenza delle norme di tutela sulle norme di ambito

In ciascun ambito sono espresse, 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.

Per ciascun immobile le potenzialità di trasformazione fisica e funzionale sono definite dalle norme dell'ambito in cui l'immobile ricade, di cui al PSC ed al 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 del RUE e sulle norme del POC.

Per norme di tutela si devono intendere tutte le disposizioni e prescrizioni relative ai Sistemi (Ambientale, Dotazioni territoriali, Insediativo e Insediativo storico), secondo cui è stato organizzato il PSC. Nel caso dovessero sovrapporsi diverse prescrizioni si dovrà osservare il seguente ordine di prevalenza determinato rispettivamente da: Sistema Insediativo Storico, Sistema Ambientale, Sistema delle Dotazioni territoriali e Sistema Insediativo.

Art. 1.1.6 - Lettura delle simbologie grafiche

Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti, sub-ambiti, aree e comparti rappresentati nelle planimetrie del PSC e del POC le dimensioni vanno misurate o attraverso la consultazione del dato numerico del disegno informatizzato, oppure direttamente sulla carta, includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone. In entrambi i casi, in caso di contestazione del dato, 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.

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

tracciato accanto vale solo come indicazione della ulteriore delimitazione coincidente con quella di ambito.

Il perimetro dei comparti di attuazione, ove previsti,, si deve sempre intendere coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto.

La cartografia del PSC e del POC costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dagli strumenti urbanistici stessi, riportate nella relativa legenda; viceversa per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali , aerofotogrammetriche o derivante da pianificazione urbanistica sovraordinata), 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.

Il perimetro dell'area di pertinenza è definito:

- per l'edificio singolo, dal lotto catastale su cui esso insiste;
- per il Nucleo Rurale dall'insieme di particelle catastali risultanti dalle mappe catastali e censite come fabbricati residenziali, rurali, corti e proprie aree di pertinenza, distinte dal terreno agrario che le circonda e con accesso autonomo dalla rete viaria (comunale, vicinale o interpodereale).

In assenza di riferimenti catastali certi o nel caso di accrescimento del Nucleo rurale conseguente ad interventi di nuova costruzione o ampliamento, si considera sia per l'edificio singolo che per il nucleo, la regione interna al rettangolo, orientato secondo la viabilità pubblica esistente o, in sua assenza, agli assi della centuriazione romana storica, circoscritto alla figura geometrica generata dalla intersezione dello sviluppo a 50 metri di distanza del perimetro di ciascun edificio (offset) costituente il nucleo. Nel caso di interventi di nuova edificazione funzionali ad usi agricoli specifici che necessitano, per loro natura o per obblighi di Legge di più ampi spazi, potranno essere consentiti maggiori ampliamenti del perimetro dell'area di pertinenza del "centro aziendale".

6 - Infrastruttura:

Sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio.

Sono infrastrutture:

- le infrastrutture per la mobilità: ad esempio strade, percorsi pedonali e ciclabili, piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie e simili;
- le infrastrutture tecnologiche per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.

7 - Rudere:

Con questo termine si deve intendere un edificio in rovina, cioè in pessime condizioni di conservazione, tali da non permetterne alcun uso, e di cui non rimangono che porzioni di strutture, verticali e orizzontali e muri perimetrali. In particolare è da considerarsi rudere un edificio di cui non sono più desumibile con sufficiente grado di certezza i suoi elementi strutturali, orizzontali e verticali ed i suoi connotati essenziali, in relazione anche alla sua concreta destinazione d'uso. Si definisce rudere un edificio costituito solo da piccole porzioni dei muri perimetrali di per sé inidonee a definire l'esatta volumetria della preesistenza.

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

- che siano appositamente individuati nelle Tavole del PSC come edifici di valore storico-architettonico o come edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, per i quali sia consentito l'intervento di tipo RT;
- che sussistano le condizioni normative per richiedere un intervento di Ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione o Nuova Costruzione;
- 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 un anno** dalla demolizione;
- che siano crollati spontaneamente o per eventi naturali riconosciuti, in data posteriore alla data del 20/10/2008 e che venga richiesto idoneo titolo alla ricostruzione **entro un anno** dall'evento.

8 - Edificio incongruo:

Per edificio incongruo si intende la costruzione e l'esito di intervento di trasformazione del territorio che per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi. Ai fini del recupero del patrimonio edilizio negli ambiti agricoli, si intende incongruo un edificio non più funzionale all'esercizio dell'attività agricola e con caratteristiche tali da non consentire interventi di riuso di cui alle lettere a) e b) dell'art.A-21 dell'allegato alla legge regionale n. 20/2000. Negli ambiti AS, per edificio incongruo s'intende ogni fabbricato o porzione di fabbricato non coerente storicamente e/o architettonicamente con gli edifici circostanti e/o adiacenti.

9 - Superfetazione:

Per superfetazione si intende qualsiasi manufatto che, essendo costruito in data posteriore all'organismo originale nonché al suo eventuale organico sviluppo successivo, non riveste alcun interesse o significato nella lettura filologica delle tipologie edilizie e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia a cui appartiene. E' pertanto definibile come superfetazione anche qualsiasi manufatto che per strutture e/o funzioni abbia carattere precario e non assimilabile a quello originario, ovvero occupi un'area originariamente libera.

Nel caso di interventi edilizi di recupero conservativo di edifici sottoposti a particolari tutele che prevedono l'eliminazione di superfetazioni, potranno essere salvaguardate quelle porzioni definibili come "superfetazioni storicizzate", previa presentazione di idonea documentazione a supporto e di valutazione positiva da parte della competente Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio.

10 - Costruzione leggere da giardino - (CLG):

Si definiscono costruzioni leggere da giardino, e come tali non costituiscono superficie ai fini urbanistici (SC/Snt), le costruzioni aventi carattere precario o pertinenziale, cioè al permanente servizio di edifici esistenti, quali pergolati, barbecue, giochi per bambini, tettoie in legno, prefabbricati in legno per deposito attrezzi da giardino, serre, ecc... Tali costruzioni devono in ogni caso essere costruite con materiali idonei e tipologie appropriate al decoro urbano ed al Territorio rurale ed alle caratteristiche stilistico-architettoniche degli edifici cui si riferiscono.

L'Allegato L al presente RUE (Regolamento comunale sull'arredo ed il decoro urbano) definisce la disciplina particolareggiata relativa alla realizzazione di questi manufatti.

Le cd. CLG sono ammesse anche nelle aree per le quali risultano ancora vigenti le disposizioni dei Piani Urbanistici Attuativi o dei "Piani di Coordinamento", ai sensi dell'art. 1.1.2 del RUE, sempre che non siano in esplicito contrasto con le norme particolareggiate di detti piani.

Tali parcheggi sono di natura privata e non sono oggetto di cessione da parte del titolare di diritti reali sull'immobile.

20 - Posto auto - (PA):

La quantità di parcheggi pubblici e privati, espresse in mq., viene tradotta in posti auto che si considerano:

pari a 25 mq. ciascuno, comprensivi delle aree d'accesso e manovra;

pari a mq 12,50 ciascuno, se non comprensivi di aree d'accesso e di manovra.

Le dimensioni dei posti auto scoperti dovranno essere non inferiori a. 5,00 x 2,50 mt, per qualsiasi modalità di parcheggio, fatta eccezione per i posti auto disposti in linea per i quali è richiesta la dimensione minima di mt 2,20 x 5,50.

Sono fatte salve le disposizioni previste dalla Deliberazione di Consiglio Regionale n° 1253 del 23.9.1999 che prevedono, nel caso di attività commerciali, le seguenti dimensioni minime per posto auto, al netto degli spazi di manovra:

mt 2,50 x 4,80

Le dimensioni dei posti auto interni al fabbricato dovranno essere non inferiori a:

2,50 x 5,00 mt per posto auto singolo;

5,00 x 5,00 mt per posti auto doppi affiancati;

2,50 x 10,00 mt per posti auto doppi in linea.

La previsione di posti auto coperti è disciplinata dall'art. 5.5.12 del presente Regolamento. E' ammessa la permanenza di rimesse esistenti alla data di riadozione del RUE (20/10/2008) aventi dimensioni inferiori ai minimi prescritti.

21 - Numero dei Piani - (P):

E' il numero massimo dei piani fuori terra che contribuiscono a determinare la superficie complessiva Sc (Snt), compreso il piano terra, e l'altezza massima di un edificio consentita in ciascun ambito.

22 - Intervento incrementale "una-tantum"

Ogni qualvolta il presente RUE faccia riferimento a parametri edilizi (superficie permeabile, SC/Snt, volume, ecc..) incrementabili con il principio "una-tantum", il valore del parametro incrementabile va sempre preso in relazione allo stato di fatto edificato e legittimato, alla data del 20/10/2008 (data di riadozione del presente RUE).

La percentuale incrementabile come "una-tantum" costituisce un limite massimo che può essere raggiunto anche con titoli edilizi autonomi senza un termine temporale.

Art. 2.1.3 - Parametri urbanistico-ecologici

1 - Densità arbustiva - (AR):

Questo parametro misura e indica la quantità di elementi arbustivi per mq di Sc, da realizzare nell'ambito di azioni di mitigazione ambientale e sistemazioni esterne.

2 - Densità arborea (A):

Questo parametro misura e indica la quantità di elementi arborei per mq di Sc, da realizzare nell'ambito di azioni di mitigazione ambientale e sistemazioni esterne.

3 - Superficie permeabile - (SP):

La superficie permeabile (SP) di un lotto è la porzione inedificata della sua superficie fondiaria (Sf), che viene lasciata in permanenza priva di pavimentazioni o di altri manufatti che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Nel caso di interventi diretti, nel computo della superficie permeabile vengono inclusi gli spazi da destinare obbligatoriamente alla realizzazione delle dotazioni territoriali minime richieste (P se effettivamente permeabili +U) e la proiezione al suolo dell'ingombro di eventuali impianti interrati obbligatori per la raccolta di acque meteoriche. La SP è espressa in mq.

Le superfici pavimentate con elementi alveolari di qualsiasi natura posati a secco si considerano permeabili al 50%.

Restano comunque possibili soluzioni tecniche alternative, se accompagnate da scheda tecnica d'origine del prodotto.

4 - Rapporto di permeabilità - (RP):

Il rapporto di permeabilità (RP) è il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile (SP) di un lotto, e la sua superficie fondiaria (Sf). Risulta pertanto espresso dalla seguente formula: $RP = SP/Sf$.

5 - Superficie impermeabilizzata - (SI):

Rappresenta la parte edificata di un lotto, comprendendo in questa anche tutte le superfici pavimentate, nella quale è impedito alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Da essa sono sempre escluse le superfici indicate al punto 3 del presente articolo. E' espressa in mq.

6 - Indice di permeabilità - (IP):

In un lotto l'indice di permeabilità è dato dal rapporto espresso in percentuale tra la superficie permeabile (SP) e la superficie impermeabilizzata (SI).

7 - Verde pubblico – (VP):

E' il verde definito come standard dalla legislazione vigente da cedere interamente all'Aministrazione Comunale. Esso può comprendere anche le attrezzature relative agli standards urbanistici.

Art. 2.1.4 - Definizione dei Parametri Edilizi

1 - Superficie utile residenziale/abitabile - (Sua):

La superficie utile abitabile residenziale dell'edificio è data dalla somma delle superfici di pavimento degli alloggi misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi ed al netto delle superfici non residenziali. La definizione è applicabile all'uso U.1 (residenza), residenza collettiva (U.3), residenza agricola (A.1), nonché alle parti di edificio destinato alla residenza di custodia.

Fanno parte della Sua, ai soli fini urbanistici, le superfici di soffitte/sottotetti di nuova realizzazione che non rispettino tutti i requisiti o caratteristiche che determinino l'esclusione dalla Sua/Snr indicati al co. 3 seguente.

2 - Superficie non residenziale – (Snr):

Si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, quali:

- logge, balconi (eccedenti le superfici non computabili di cui al comma 3 seguente);
- cantinole, lavanderie, e stenditoi (ai piani terra o interrati);
- soffitte e sottotetti legittimamente esistenti alla data di riadozione del presente Regolamento (20/10/2008) o realizzabili in attuazione di titoli edilizi abilitativi o di Piani urbanistici, in attuazione del previgente PRG
- soffitte e sottotetti al servizio dell'abitazione agricola A.1, sia esistenti che di nuova realizzazione, pur aventi i requisiti di abitabilità fissati dal presente RUE;
- androni di ingresso di uso esclusivo;
- porticati liberi (esclusi quelli di uso pubblico e funzionali alla residenza agricola);
- le tettoie con profondità uguale o superiore a 1,50 mt (si conteggia l'intera superficie senza esclusione);
- volumi tecnici;
- rimesse o posti macchina coperti (eccedenti le superfici non computabili di cui al comma 3 seguente);
- centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili.

3 - Esclusioni dalla Superficie utile abitativa (Sua) e Superficie non residenziale (Snr)

Non entrano nel computo della superficie complessiva (SC), le superfici e gli spazi aventi le seguenti caratteristiche dimensionali e funzionali:

- le superfici dei locali sottotetto di nuova realizzazione aventi altezza media inferiore o uguale a 1,70 mt (calcolata come rapporto V/S senza esclusione di porzioni di locali). Detti locali potranno essere collegati al piano sottostante anche mediante scaletta di tipo fisso, ma dovranno avere tutte le seguenti caratteristiche:
 - essere dotati di un rapporto aero-illuminante non superiore a 1/16;
 - l'eventuale controsoffittatura dei locali sottotetto dovrà essere di tipo rigido ed inamovibile e l'intercarpedine derivata non potrà avere altezza maggiore di 30 cm;
 - essere dotati di impiantistica strettamente funzionale alla fruizione dell'utenza per l'attività secondaria o per locali e vani tecnici;
 - i locali/spazi anche posti al livello sottotetto non aventi tutte le predette caratteristiche costituiranno Sua ai soli fini urbanistici;

- i lastrici solari non praticabili;
- gli spazi con altezza utile inferiore a 1,70 mt (nel caso derivino dall'interposizione di controsoffittature, queste dovranno rispondere alle limitazioni previste nel caso dei locali sottotetto);
- logge aventi una profondità fino a 1,50 mt (le eventuali eccedenze si computeranno in Snr);
- le tettoie con profondità inferiore a 1,50 mt;
- i terrazzi praticabili ed i balconi, fino alla profondità di 1,50 mt misurata dal filo esterno del fabbricato al parapetto (le eventuali eccedenze si computeranno in Snr);
- i porticati o le gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- i portici funzionali alla residenza agricola;
- i vani scale ed i vani ascensore sia di uso esclusivo che condominiale;
- gli atri, androni, disimpegno e corridoi, quando di uso condominiale, ai vari piani degli edifici;
- le autorimesse pubbliche o di uso pubblico previste come opere di U1 dell'insediamento a qualunque livello collocate;
- autorimesse private e relativi collegamenti (corsello, rampa di accesso coperta, scala etc.) completamente interrate o seminterrate, fuoriscenti dal piano di campagna per non più di 1,00 mt (misura intercorrente tra l'intradosso del solaio di calpestio sovrastante il piano seminterrato ed il piano di campagna di riferimento);
- le autorimesse da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 della L. n°122/1989 e s.m. e i., sono escluse dal computo della SC e, nel caso di interventi che interessino i piani interrati, esse dovranno essere completamente costruite sotto il piano naturale del terreno;
- autorimesse private pertinenziali (P3) da realizzare al piano terra di edifici residenziali, in applicazione delle dotazioni minime prescritte dal successivo Titolo 5 del presente RUE, fino al limite massimo di 25,00 mq di Snr per ciascun alloggio;
- manufatti edilizi, privi di finestratura, realizzati anche in muratura, al servizio di edifici esistenti, destinati ad ospitare i cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani; questi manufatti dovranno avere una superficie netta non superiore a 9,00 mq;
- pergolati, chioschetti ed altre simili costruzioni leggere da giardino, complementari ed ornamentali, purché a carattere pertinenziale (vedasi a tal proposito i limiti e la definizione "CLG");
- servizi tecnici generali e cabine elettriche, anche private;
- vani tecnici destinati all'alloggiamento di impianti che sfruttano energie rinnovabili.

4 - Recupero sottotetti esistenti alla data di riadozione del RUE (20/10/2008)

Fermo restando quanto già previsto dalla L.R. n° 11/1998, per i sottotetti di edifici con originaria funzione abitativa esistenti alla data di riadozione del presente Regolamento (20/10/2008) (l'esistenza viene desunta dalla dichiarazione di ultimazione lavori), ricompresi negli Ambiti di tipo AC e nel Territorio rurale, è consentita la trasformazione ad uso abitativo (usi U.1 ed A.1) finalizzata alla creazione di nuovi spazi di fruizione per attività principale, senza la previa verifica della capacità edificatoria residua del lotto e del rapporto minimo di cui all'art. 6.1.2 tra Sua/Snr richiesto, alle seguenti condizioni:

l'intervento non preveda modifiche alla forma e posizione sia dei solai, dei controsoffitti, che delle coperture e che i locali oggetto di recupero siano già dotati di altezza utile (Al) minima richiesta per gli spazi per attività principale ($h_{virtuale} \geq 2,70$ mt);

siano reperiti gli standards minimi di parcheggio P1 e P3;

sia corrisposto il contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione e l'eventuale costo di costruzione corrispondenti agli interventi di Ristrutturazione Edilizia con aumento di carico urbanistico (RE+CU), fatti i salvi di gratuità riconosciuti dalla legislazione vigente;

l'eventuale aumento del numero delle unità immobiliari sia contenuto entro il limite consentito dalle norme relative all'Ambito di appartenenza;

l'intervento preveda anche l'esecuzione delle eventuali opere di adeguamento richieste per la verifica dei pertinenti requisiti cogenti.

Al fine della verifica e della fattibilità degli interventi futuri da eseguirsi nel lotto di intervento, sia la superficie utile abitativa (Sua) che il suo rapporto con quella non residenziale (snr), non verranno modificati in conseguenza della trasformazione di locali sottotetto eseguita ai sensi della presente norma.

5 - Superficie Complessiva residenziale - (SC):

La superficie complessiva (Sc) di un'unità edilizia residenziale è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali, destinate a servizi ed accessori, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Essa è data da:

$$Sc = Sua + 60\% Snr$$

6 - Superficie utile per attività produttive, direzionali, alberghiere, agricole (Sn):

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

Relativamente ai locali destinati al personale di servizio e di custodia, valgono, per analogia, gli stessi criteri di computo previsti per l'abitazione civile (uso U.1).

7 - Superficie accessoria per attività produttive - (Sap):

Per Superficie accessoria (Sap) per attività produttive si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali:

- tettoie destinate esclusivamente allo stoccaggio di merci, prodotti e mezzi aperte su almeno tre lati;
- porticati;
- soppalchi interni destinati esclusivamente allo stoccaggio di merci e prodotti;
- scale, vani ascensore e montacarichi;
- centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Esclusioni dalla Superficie utile (Sn) e Superficie accessoria (Sap): non vengono computate le superfici nette relative a:

- spazi destinati a parcheggio coperto pertinenziale all'attività, nella misura minima richiesta in funzione degli usi, se organizzati in parcheggi pluripiani interrati e fuori terra;

8 - vani tecnici destinati all'alloggiamento di impianti che sfruttano energie rinnovabili Superficie totale per attività produttive - (Snt):

La superficie complessiva (Snt) di un'unità produttiva è costituita dalla somma della Superficie utile (Sn) e dal 60% del totale della Superficie accessoria (Sap) destinata a servizio dell'attività. Essa è data da:

Art. 2.1.6 - Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi

1 - Manutenzione Ordinaria (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.

Oltre alle opere che la legge statale o regionale elenca e ricomprende nella tipologia della manutenzione ordinaria, a puro titolo esemplificativo e senza esclusione di alcuna tra quelle ricadenti nella definizione datane, rientrano nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi elencati per ambiti omogenei:

opere edilizie interne:

- sostituzione e ripristino di pavimentazione e infissi interni;
- rifacimento di intonaci e tinteggiature;
- l'installazione di sanitari;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici (che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici)
- realizzazione o rifacimento di contro-soffitti nel rispetto dei requisiti cogenti di regolamento;

opere edilizie esterne

- sostituzione e ripristino di pavimentazione e infissi esterni senza alterazioni di materiali e colori;
- rifacimento parziale di intonaci e tinteggiature senza alterazione di colori;
- sostituzione parziale di coppi o tegole e in generale rifacimenti parziali del manto di copertura senza alterazione dei materiali e colori;

opere edilizie in aree di pertinenza esterne

- l'allegato L al RUE indica compiutamente gli interventi e le opere completamente liberalizzate realizzabili nelle aree esterne degli edifici;

2 - Manutenzione Straordinaria (MS):

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. L'intervento è sottoposto al titolo abilitativo previsto dalla legge statale o regionale.

3 - Restauro scientifico (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 restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Il tipo di intervento prevede:

il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione

10 - Ristrutturazione urbanistica (RU):

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

11 - Demolizione senza ricostruzione (D):

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

Per tutti gli interventi di demolizione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- prima della demolizione di edifici e di impianti tecnologici dovranno essere rimossi tutti i materiali contenenti amianto sia a matrice compatta che friabile (largamente utilizzato nel passato come isolante in impianti di produzione calore o di refrigerazione, di trasporto, intonaci, pareti, coperture, pavimentazioni in linoleum, etc), nonché tutte le attrezzature ed i rifiuti ivi presenti;
- a corredo del deposito della SCIA di abilitazione dell'intervento, dovrà essere allegata una relazione tecnica specifica, riportante gli interventi previsti per la rimozione dei materiali contenenti amianto. In presenza di materiali sospetti, per escludere la presenza di amianto, dovrà essere presentata certificazione analitica. Le modalità e le procedure da attuare sono state individuate dal D.Lgs.81/2008;
- dovrà inoltre essere verificata la presenza di cisterne interrate di idrocarburi o di altre sostanze pericolose dismesse e qualora presenti, si dovrà procedere alla rimozione di tutte le attrezzature e manufatti costituenti l'impianto sopra e sottosuolo, seguendo le procedure indicate per i distributori di carburanti;
- la demolizione dovrà comprendere anche tutte le infrastrutture interrate (fognature, fosse biologiche ed altri impianti);
- nel caso di interventi di demolizione integrale di fabbricati esistenti, con o senza ricostruzione, in particolare nei luoghi abitati, dovrà essere presentata, a corredo del deposito della SCIA o della presentazione della istanza di altro titolo edilizio abilitativo, una relazione descrittiva sugli accorgimenti tecnici e gestionali che si intendono adottare in fase esecutiva, per il contenimento delle polveri originate dalle operazioni di demolizione e movimentazione delle macerie;
- tutte le volte che si procede alla demolizione integrale di edifici produttivi, anche se non è previsto il cambio d'uso o la ricostruzione è opportuno che venga eseguita "l'analisi dello stato di conservazione dei suoli del sito", al fine di verificare la corretta restituzione dell'area, secondo le procedure indicate all'art. 4.3.2 del presente Regolamento.

12 - Recupero e risanamento delle aree libere (RSA):

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

13 - Attrezzatura del territorio (NC/AT):

Gli interventi di attrezzatura del territorio sono quelli rivolti alla costruzione di infrastrutture, impianti, attrezzature, allestimenti e opere pubbliche realizzate dagli organi istituzionalmente competenti quali: Stato, Regione, Provincia, Comune, Aziende Autonome, nonché le Aziende

15 - Serra:

Per serra si deve intendere la costruzione stabilmente ancorata al suolo mediante opere murarie o simili, con aperture e coperture traslucide tali da consentire l'illuminazione naturale, destinate alle coltivazioni di colture specializzate (ortaggi, fiori, ecc.) per la forzatura del loro ciclo produttivo al fine di ottenere una precocità di produzione e per creare condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente e nelle quali il terreno sottostante costituisca il substrato per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture agrarie coltivate nell'azienda.

16 - Azienda agricola:

E' la combinazione dei fattori produttivi la cui titolarità, ai fini delle presenti norme, è da riferirsi ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 2135 cc (e s.m.i.) e vede tra le sue componenti terreni agricoli ed edifici, (anche in appezzamenti non contigui), secondo i seguenti titoli di possesso: proprietà e/o affitto, usufrutto, enfiteusi, uso e comodato anche tramite l'assegnazione di terreni in proprietà di Enti pubblici, Enti di riforma e sviluppo, Consorzi e simili, beneficio parrocchiale a colonia perpetua. L'azienda è da considerare agricola quando eserciti le attività agricole e connesse come sopra definite. L'azienda può essere condotta in forma diretta familiare, o mista (lavoro familiare e insalariato), in economia solo con lavoro salariato, in forma cooperativa, in forma associata fra più imprenditori agricoli.

17 - Impresa agricola:

E' il soggetto in possesso dei requisiti di cui all'art. 2135 cc (e s.m.i.) che organizza e gestisce i processi produttivi e realizzati in una o più aziende agricole (e quindi può disporre di una o più unità fondiari agricole).

18 - Piano di Sviluppo Aziendale:

E' il Piano di natura economica che, attraverso una analisi tecnico-finanziaria, consente ad una determinata Unità fondiaria agricola, condotta da soggetto in possesso delle necessarie qualifiche imprenditoriali, di attivare un programma di miglioramento fondiario che comporti in particolare la realizzazione di strutture edilizie diversamente non realizzabili attraverso le potenzialità edificatorie ordinariamente riconosciute.

19 - Edificio con originaria funzione abitativa:

Al fine di determinare la funzione originaria dell'edificio, si assumono i seguenti criteri:

- lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico e funzionale di un edificio è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero,

in assenza della verifica di cui al punto precedente, vale la documentazione relativa alla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o altra documentazione probante.

Nel caso di accertata preesistenza nell'edificio di una funzione originaria abitativa anche parziale, viene attribuita convenzionalmente ad esso, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, la "Funzione originaria abitativa".

Nel caso di dubbio nella individuazione funzionale originaria dell'edificio, attraverso una verifica condotta dai competenti Uffici comunali, si procederà alla sua corretta individuazione attraverso il riconoscimento tipologico dell'edificio e del suo filone edilizio di appartenenza.

Tabella di riepilogo delle definizioni

sigla	oggetto
Definizione degli oggetti edilizi	
UE	Unità edilizia
UI	Unità immobiliari
NR	Nucleo rurale
	Edificio
	Pertinenze
	Infrastruttura
	Rudere
	Edificio incongruo
	Superfetazione.
CLG	Costruzioni leggere da giardino
Parametri e indici urbanistici	
Ut	Indice di Utilizzazione Territoriale
Uf	Indice di Utilizzazione Fondiaria
St	Superficie Territoriale
Sf	Superficie Fondiaria
	Confini di ambito
	Ambito
	Lotto Edilizio
Sm	Superficie minima di intervento
	Lotto edificabile
CA	Comparto di Attuazione
CU	Carico Urbanistico
Ci	Capacità insediativa
Pe	Potenzialità edificatoria
	Dotazioni territoriali
P1	Parcheggi pubblici al servizio dell'insediamento
P2	Parcheggi pubblici di interesse generale
P3	Parcheggi pertinenziali di uso privato
P4	Parcheggi pertinenziali di uso pubblico
UF	Unità fondiaria
PA	Posto auto
P	Numero dei piani di un edificio
Parametri urbanistico-ecologici	
Ar	Densità arbustiva
A	Densità arborea
SP	Superficie permeabile
RP	Rapporto di permeabilità
SI	Superficie impermeabilizzata
IP	Indice di permeabilità
VP	Verde pubblico
Parametri edilizi	
Sua	Superficie utile residenziale/abitabile
Snr	Superficie non residenziale
SC	Superficie Complessiva residenziale
Sn	Superficie utile per attività produttive, direzionali, agricole, ecc..

Sap	Superficie accessoria per attività produttive
Snt	Superficie totale per attività produttive
SV	Superficie di vendita
SQ	Superficie Coperta
Q	Rapporto di copertura (Sq/Sf)
SO	Sedime di una costruzione e Superficie Occupata
Sg	Sagoma lorda di una costruzione
Definizioni di piano	
-	Piano fuori terra
-	Piano seminterrato
-	Piano interrato
-	Soppalco
Definizioni di altezze	
Al	Altezza di ciascun fronte di fabbricato
Hp	Altezza dei piani
Hf	Altezza di ciascun fronte di fabbricato
H	Altezza di un edificio
Definizioni di volume	
Vu	Volume utile
VI	Volume lordo
Vt	Volume totale
Definizioni di distanze	
D1	Distanza dal confine di proprietà
D2	Distanza dal confine di Ambito
D3	Distanza dai fabbricati
VL	Indice di visuale libera
Strumenti di pianificazione e programmi attuativi	
PTPR	Piano Territoriale Paesistico Regionale
PAI	Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico
PSFF	Piano Stralcio delle Fascie fluviali
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PSC	Piano Strutturale Comunale
RUE	Regolamento urbanistico-edilizio
POC	Piano Operativo comunale
PUA	Piano Urbanistico Attuativo
PAE	Piano per le attività estrattive
Tipi di intervento	
MO	Manutenzione Ordinaria
MS	Manutenzione Straordinaria
RS	Restauro scientifico
RRC	Restauro e risanamento conservativo
RT	Ripristino Tipologico
RE	Ristrutturazione Edilizia senza aumento di SU
RE/C	Ristrutturazione condizionata
NC	Nuova costruzione
AM	Ampliamento
RU	Ristrutturazione urbanistica
D	Demolizione senza ricostruzione

RSA	Recupero e risanamento delle aree libere
NC/AT	Attrezzatura del territorio
ACU	Aumento carico urbanistico
Tipi di intervento non edilizi	
CD	Cambio di destinazione d'uso
MMT	Significativi movimenti di terra
As	Arredo di servizio
AU	Arredo urbano
Definizioni per il territorio rurale	
PIA	Piano di Investimenti e di ammodernamento dell'Azienda agricola
Cd	Coltivatore Diretto
IA	Imprenditore agricolo
IAP	Imprenditore Agricoltore Professionale
PA	Produttori Agricoli
AAGR	Attività agromeccanica
CA	Centro aziendale agricolo
ULU	Unità lavoro uomo
UC	Unità colturale
UFA	Unità fondiaria agricola o unità poderale agricola
SAU	Superficie Agricola Utilizzata
	Attività agricole
	Attività agricole connesse
SFa	Superficie fondiaria dell'unità agricola
	Serra
	Azienda agricola.
PSA	Piano di Sviluppo Aziendale
	Impresa agricola.
	Edificio con originaria funzione abitativa

Art. 2.1.9 - Organi ed Organismi

1 - Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CAQP):

E' l'organo consultivo del Comune, che formula pareri, obbligatori, ma non vincolati, ai fini del rilascio di provvedimenti comunali, in materia di: beni paesaggistici; interventi di restauro e risanamento conservativo; interventi di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico.

2 - Sportello unico per l'edilizia (SUE):

E' l'organismo a cui è affidata, per l'edilizia, la responsabilità dei procedimenti di trasformazione del territorio; attraverso di esso il Comune fornisce una adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici ed edilizi.

TITOLO 3 - USI DEL TERRITORIO

CAPO 3.1 - Usi urbani, destinazioni, caratteristiche e dotazioni specifiche

Art. 3.1.1 - Criteri generali relativi agli usi

Nei successivi articoli vengono definiti i diversi usi del territorio che, opportunamente combinati insieme, costituiscono le destinazioni d'uso previste per gli interventi ammessi nei vari ambiti e sub ambiti. Le definizioni che seguono servono anche a descrivere gli usi esistenti.

Art. 3.1.2 - Descrizione degli usi

FUNZIONE ABITATIVA

1 - (U.1) Residenza

L'uso comprende oltre alla 'residenzialità', intesa in senso stretto (e come si esplica in alloggi, abitazioni, appartamenti, etc), anche gli usi di servizio alla stessa (che si esplicano in cantine, lavanderie, legnaie, ecc.; nonché negli spazi condominiali di servizio, quali scale, androni, locali comuni, spazi per il gioco dei bambini, lavanderie condominiali, ecc.; nonché le autorimesse private). Sono da ritenersi attività di tipo residenziale il bed & breakfast, l'affittacamere, secondo quanto stabilito dalla L.R. n° 16/2004.

2 - (U.3) Residenza collettiva: collegi, convitti, conventi

L'uso comprende la residenzialità connessa a strutture come collegi, convitti, conventi, case di riposo, case per studenti ecc., con riferimento funzionale sia alle zone notte, sia alle zone di soggiorno, sia ad altri servizi comuni.

FUNZIONI ALBERGHIERE E DI SOGGIORNO TEMPORANEO

3 - (U.2) Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero

Questo uso è collegato alla ricettività e comprende: alberghi, pensioni, locande, residences, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini-appartamenti, ecc.), sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, ecc.), sia a spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunione, ecc.).

FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E SIMILI

Gli usi commerciali vengono articolati in base alle tipologie di insediamento previste nel Comune, in conformità alle previsioni del POC e del PSC. Per "esercizio commerciale esistente" si intende un esercizio commerciale attivo.

4 - (U.4) Attività commerciali al dettaglio

Questo uso corrisponde all'attività di commercio di tipo alimentare ed extra-alimentare al minuto. In tale termine sono compresi sia la funzione di vendita vera e propria sia gli usi annessi (di servizio, di supporto e di magazzino). In questa destinazione sono comprese anche le agenzie di scommesse, d'affari e di viaggi.

L'uso risulta articolato nelle seguenti sottocategorie:

5 - (U.4.1) Esercizi commerciali di vicinato

Sono esercizi di vicinato quelli aventi una superficie di vendita non superiore a mq. 250 destinati al commercio al dettaglio di merci su aree private in sede fissa.

6 - (U.4.2) Medio-piccole strutture di vendita

gli usi annessi a tale attività (di supporto e di servizio, le mense, gli archivio, gli spazi tecnici).

18 - (U.13) Attività terziaria a basso concorso di pubblico

Si intendono compresi in tale uso gli usi di cui al precedente punto U.12 quando meno della metà delle attività insediate (misurate in Snt sul totale della Snt prevista) sono caratterizzate da un rapporto organico e continuativo con il pubblico.

19 - (U.14) Attività terziaria avanzata e specializzata Servizi per l'industria, la ricerca, il terziario avanzato e specializzato

Si intendono compresi in tale uso la ricerca applicata, gli uffici per import-export, gestione industriale, marketing, leasing, factoring, informatica e telematica applicata, servizi produttivi complementari per lo sviluppo e l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato specializzato operante nell'area della produzione di servizi reali alle imprese. In tale termine sono compresi anche gli usi annessi a tale attività (di supporto e di servizio, le mense e altri servizi, i locali accessori, di archivio, gli spazi tecnici, nonché gli idonei spazi destinati alla ricettività ed alla rappresentanza rapportati alla dimensione dell'azienda).

20 - (U.15) Attività di stoccaggio e smistamento merci, nonché attività doganale

Si intendono compresi in tale uso il magazzinaggio, il deposito, lo stoccaggio di merci relativi a centri merci e funzioni doganali; con la finalità della raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci; a tali usi possono accompagnarsi presenze parziali di commercio all'ingrosso e processi produttivi complementari. In tale termine sono compresi anche gli usi annessi a tale attività (di supporto e di servizio, le mense, gli uffici complementari e gli spazi tecnici).

21 - (U.16) Artigianato di servizio

Tale uso comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppano attività produttive vere e proprie, quali l'artigianato di servizio alla residenza ed alle attività urbane. In tale termine sono compresi anche gli usi annessi a tale attività (di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici). Nel caso di attività di artigianato di servizio che presentino caratteri molesti o nocivi nei confronti dell'ambito in cui si collocano, verificato dall'U.S.L. sulla base della normativa vigente, tale uso viene classificato U.18.

E' assimilato all'uso 'artigianato di servizio' anche quello 'artigianato produttivo' quando sia relativo a settori di attività che non abbiano alcuna incompatibilità con l'ambiente in cui si collocano e presenti una dimensione massima di 6 addetti e di 100 mq di Snt.

E' ammessa la presenza di un alloggio di custodia di 80,00 mq di Snt massima, nel caso in cui la Snt relativa alla attività artigianale risulti pari ad almeno 500,00 mq al netto dell'alloggio. Nel caso in cui l'uso sia insediato nel Territorio rurale non è ammessa la presenza di alloggi di custodia.

L'alloggio di custodia fa parte a tutti gli effetti della consistenza aziendale ed il suo utilizzo non può avvenire in modo autonomo. L'alloggio non potrà essere realizzato in un corpo edilizio utilizzabile autonomamente.

La realizzazione dell'alloggio di custodia è subordinata e disciplinata da specifico Atto d'obbligo, registrato e trascritto a cura del richiedente, nel quale si evinca il vincolo di nesso funzionale dell'alloggi di custodia stesso con l'attività.

La perdita del nesso funzionale tra l'alloggio e l'attività produttiva, costituisce a tutti gli effetti mutamento di destinazione d'uso.

L'uso U.16 si articola in 3 diverse sottocategorie:

22 - (U.16.1) Servizi alla persona

L'uso comprende funzioni volte al soddisfacimento di esigenze individuali quali: la confezione e riparazione di indumenti, calzature e altri accessori personali, la cura della persona (barbieri, parrucchieri, estetisti e simili), ed altre funzioni assimilabili, purchè non occupino una Snt superiore a 500 mq.

23 - (U.16.2) Servizi per la casa

L'uso comprende laboratori e spazi per la riparazione, manutenzione e/o sostituzione di impianti, condutture, infissi, finiture, elettrodomestici, suppellettili domestiche e simili, quali laboratori di falegname, fabbri, idraulici, elettricisti e simili, purchè non occupino una Snt superiore a 500 mq.

24 - (U.16.3) Altri servizi privati

L'uso comprende laboratori e officine destinati ad attività di servizio compatibili con un contesto urbano a carattere prevalentemente residenziale o rurale, ad esclusione di quelle di cui agli usi U.16.1 e U.16.2, purché non occupino una Snt superiore a 500 mq. I requisiti di compatibilità debbono essere accertati dalle autorità competenti e sono definiti come segue:

- assenza di rischi d'incendio o scoppio che possano coinvolgere il contesto;
- assenza d'emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente;
- assenza di produzione di rifiuti tossici o nocivi;
- emissione di rifiuti liquidi 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.
- assenza di emissioni assoggettabili al DPR 203/88 e s.m. e i..

FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE ED ASSIMILABILI**25 - (U.17) Artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano**

Tale uso comprende tutti i tipi di attività artigianale caratterizzati in senso produttivo, e tali da risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano. La compatibilità, dal punto di vista della molestia e della nocività, con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta dei processi, viene verificata dall'U.S.L e dall'ARPA. sulla base della normativa vigente, in analogia a quanto indicato per l'uso U.16.3. In tale termine sono compresi anche gli usi annessi a tale attività (gli uffici, i magazzini, le mostre, gli spazi di servizio e di supporto, le mense, gli altri servizi, gli spazi tecnici).

E' ammessa la presenza di un numero di alloggi di custodia di 120,00 mq di Snt ciascuno, come di seguito indicato, precisando comunque che al di sotto della soglia minima di Snt di mq 2000, non è ammessa la realizzazione di alloggi:

- n° 1 alloggio per attività aventi Snt compresa da 2.000 a 10.000 mq;
- n° 2 alloggi per attività aventi Snt superiore a 10.000 mq.

Gli alloggi di custodia fanno parte a tutti gli effetti della consistenza aziendale ed il loro utilizzo non può avvenire in modo autonomo.

La realizzazione degli alloggi di custodia è subordinata e disciplinata da specifico Atto d'obbligo, registrato e trascritto a cura del richiedente, nel quale si evinca il vincolo di nesso funzionale degli alloggi di custodia stessi con l'attività.

Art. 4.2.5 - Interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nei Centri Storici (AS)

Costituiscono i 'Centri Storici', i tessuti urbani di antica formazione, ricompresi in specifici ambiti come individuati dal PSC, che, come recita l'art. A-7 dell'allegato alla legge 20/2000, "hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione".

Ai sensi di quanto previsto dalla LR 20/2000 e s.m.i., in particolare dal comma 2, lettera b) dell'art.29, ed in coerenza con la definizione, articolazione e individuazione cartografica del Sistema Insediativo Storico contenute nel PSC, il presente regolamento disciplina gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nei centri storici, nel rispetto di quanto previsto dalla Disciplina Generale come contenuta nelle norme di PSC, e in generale di quanto contenuto nel Titolo V/PSC.

PRESCRIZIONI GENERALI

USI AMMESSI:

Salvo diverse indicazioni contenute nel PSC o nel POC, sono sempre ammessi i seguenti usi urbani:

Piani terra:

Ai Piani terra è ammesso l'uso U.1 ad esclusione degli "Edifici specialistici" e delle parti di unità edilizie ricomprese negli Ambiti Storici del Capoluogo o della frazione di Piumazzo che abbiano accesso, affaccio o confinino rispettivamente con:

Capoluogo: Corso Martiri e Piazze pubbliche o di uso pubblico;

Piumazzo: Via dei Mille e Piazze pubbliche o di uso pubblico.

Sono ammessi inoltre i seguenti usi urbani: U.2, U.3, U.4, U.5, U.6, U.7, U.8, U.10, U.11, U.13, U.14, U.16.1, U.16.2, U.22*, U.24, U.25, U.28 e U.29.

Specifiche particolari per gli usi U.7 e U.10:

L'insediamento degli usi urbani U.7 e U.10, ai piani terra degli edifici ricompresi in Ambito storico AS, dovrà avvenire avendo attenzione ai seguenti aspetti:

- è preferibile evitare l'insediamento di attività che facciano uso di impianti di amplificazione specie all'interno di edifici anche parzialmente adibiti ad abitazioni;
- nel caso in cui l'attività chieda di insediarsi in locali adiacenti o sottostanti ad abitazioni, deve essere presentata una relazione sui requisiti acustici delle sorgenti sonore prevista dal DPCM n.215 del 16/04/99, nonché una relazione di impatto acustico comprovante il rispetto dei limiti di rumorosità previsti dal DPCM 14/11/97;
- sia verificato che l'isolamento acustico di muri o soffitti di separazione abbiano dei valori di isolamento acustico certificati, tali da garantire il rispetto quantomeno dei limiti differenziali di immissione rispetto all'emissione sonora dell'attività.
- in ogni caso, anche laddove non sia previsto l'uso di impianti di amplificazione, l'Amministrazione comunale, al fine di evitare rumori indotti dall'afflusso e deflusso dei frequentatori, potrà:
- evitare addensamento eccessivo di tali attività;

* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.

- regolarizzare l'afflusso ai parcheggi nelle zone circostanti;
- prescrivere opportune limitazioni di orario nelle ore notturne.

-

Altri piani:

Fatti salvi gli edifici individuati come 'specialistici' di cui ai successivi articoli delle presenti norme, nelle tavole di PSC, è ammessa per le singole unità immobiliari, la permanenza degli usi esistenti. Ai piani rialzati, primi piani e successivi livelli sono ammessi i seguenti usi: U.1, U.2, U.3, U.11, U.13, U.16.1, U.22*, U.24, U.25, U.28, U.29;

INTERVENTI AMMESSI:

In generale sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

MS, MO, AS, AU, D, RE, CD, RRC, RE/C, RS.

Gli interventi di MO e MS sono sempre ammessi per tutti gli edifici.

Relativamente agli usi U.4, U.7 e U.16, il frazionamento di unità immobiliari oggetto di precedenti accorpamenti, se comporta un ripristino del numero delle unità immobiliari legittimate in precedenza all'accorpamento/fusione, non comporta aumento di carico urbanistico. In questi casi, qualora l'intervento di frazionamento sia semplicemente costituito dalla apertura/chiusura di porte o vani e non sia accompagnato da un cambio della destinazione d'uso licenziata, costituisce intervento di manutenzione straordinaria.

L'intervento edilizio di rango più elevato consentito per ciascun edificio, o porzione di edificio, è indicato nell'apposita Tavola allegata al PSC (Tav.5).

La stessa Tavola individua gli edifici ed i tessuti urbani per i quali è necessario attivare particolari interventi edilizi di riqualificazione e riconversione. In relazione ad essi risulta consentito l'intervento di Ristrutturazione edilizia (RE) associato ad un ampliamento (AM) della SC/Snt esistente alla data di riadozione del presente Regolamento (20/10/2008).

In particolare sono previste le seguenti potenzialità edificatorie:

- Capoluogo: per le singole unità edilizie è consentito l'incremento "una-tantum" massimo del 20% della SC/Snt esistenti. L'intervento è attuabile direttamente;
- Piumazzo: per le porzioni di tessuto urbano storico qualificate come AT (alterazione totale territoriale ed edilizia, morfologica e funzionale del tessuto originario) le Schede d'Ambito del PSC assegnano una potenzialità edificatoria massima. L'attuazione compete al POC. Nelle more dell'inserimento nel POC, sono ammessi tuttavia interventi di recupero edilizio degli edifici esistenti che non comportino modifica della sagoma, nei limiti delle potenzialità edificatorie stabilite dal PSC.

Se non diversamente disciplinato dalle Norme e dalle specifiche Schede d'ambito del PSC e fermo restando il rispetto delle altezze esistenti, per gli interventi di tipo AM valgono i parametri urbanistico-ecologici previsti per gli Ambiti urbani consolidati (AC), di cui al Capo 4.3 del presente RUE, e le norme per la qualità degli interventi edilizi, di cui al Titolo 6 del presente RUE.

Nei casi e con le modalità individuate dal PSC, è ammesso inoltre l'intervento di tipo RU.

Nei comparti assoggettati a RU e RSA, fino all'approvazione del POC, è ammessa, oltre ad interventi manutentivi, la demolizione (D) di singoli elementi identificati come incongrui e delle superfetazioni edilizie.

* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.

Art. 4.2.7 - Interventi diffusi ammessi per gli Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale (ES)

Il PSC individua nella Tavola 3 i seguenti edifici:

- **ES.a** gli edifici di particolare pregio storico-architettonico e le relative aree di pertinenza tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al D.Lgs. n° 42/2004;
- **ES.b** gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale e le relative aree di pertinenza.

Per gli insediamenti di cui al comma precedente il PSC recepisce ed integra i sistemi e gli immobili indicati dal PTCP, dal D.Lgs. n° 42/2004 ed il RUE ne disciplina le modalità di intervento.

Nel rispetto delle norme di tutela degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e in applicazione della disciplina del territorio urbanizzato e del territorio rurale, il POC può prevedere interventi di valorizzazione e conservazione degli insediamenti determinando unità minime di intervento la cui attuazione sia subordinata all'elaborazione di un progetto unitario da attuarsi mediante unico intervento edilizio ovvero mediante un programma di interventi articolato in più fasi, secondo quanto indicato all'art. 84 del PSC e all'art. 4.2.6 del presente RUE.

Gli interventi di recupero finalizzati ad ospitare funzioni/usi urbani o rurali dovranno conformarsi ai seguenti criteri:

- eventuali incrementi di SC/Snt dovranno essere ricavati all'interno del volume lordo esistente, escludendo interventi di ampliamento (AM);
- gli edifici esistenti dovranno essere dotati dei necessari spazi accessori (Snr-Sap) nella misura minima del 30% della Sua-Sn complessiva in progetto; questi spazi accessori dovranno essere ricavati all'interno di fabbricati esistenti appartenenti allo stesso insediamento urbano, nucleo rurale o "Insediamento e infrastruttura storica" (IS);
- non è consentito il recupero a fini abitativi di edifici che non consentano la creazione all'interno della loro volumetria di almeno n° 2 piani abitabili, ed il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi; in questi ultimi casi è ammesso il recupero funzionale degli stessi ad uso accessorio dell'abitazione (U.1 o A.1), quando ciò risulti compatibile con l'esigenza della tutela e la valorizzazione dell'edificio;
- non è consentito il trasferimento della capacità insediativa, espressa in numero di alloggi di abitazione (U.1 o A.1) o unità immobiliari, tra gli edifici che costituiscono l'insediamento urbano, il nucleo rurale o l'Insediamento e infrastruttura storica" (IS);
- il recupero di edifici non più funzionali all'attività agricola, da destinare alla funzione abitativa ed alle funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo, non è consentito qualora, all'interno dell'unità poderale agricola a cui erano originariamente asserviti gli edifici, siano mantenuti in attività allevamenti zootecnici preesistenti;
- nel caso di recupero a residenza (U.1) di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, è obbligatorio verificare che essi non ricadano effettivamente all'interno nelle fasce di rispetto o DPA (distanze di prima approssimazione) di linee elettriche ad altissima, alta o media tensione;
- in tutti i casi di recupero, nei casi in cui gli edifici siano interessati dalla vicinanza di importanti infrastrutture di trasporto (strade, ferrovie) esistenti o in progetto e/o insediamenti produttivi, occorre un preventivo studio di clima acustico del sito.

Art. 4.2.8 - Edifici "ES" ricompresi in TERRITORIO URBANIZZATO

Fatti salvi i condizionamenti ed i limiti derivanti dalla presenza di vincoli di tutela specifica sovraordinata, dalle norme relative agli ambiti urbani di appartenenza e dalle prescrizioni di carattere generale del PSC e secondo quanto indicato dall'articolo 1.1.5 del presente Regolamento, in generale valgono le seguenti disposizioni.

USI AMMESSI:

In generale è ammesso il mantenimento degli usi urbani esistenti.

La modifica della destinazione d'uso connessa o meno con interventi edilizi, sarà determinata in base agli usi ammessi nell'Ambito urbanizzato di appartenenza, ad esclusione delle "Funzioni produttive manifatturiere ed assimilabili" e dell'uso U.16, come disciplinate dal presente RUE.

In deroga alle eventuali previsioni insediative dell'uso U.1 relative al rispettivo Ambito urbanizzato di appartenenza, è possibile la creazione di più unità abitative, compatibilmente con l'esigenza di salvaguardare l'impianto tipologico ed architettonico dell'edificio.

INTERVENTI AMMESSI:

Gli interventi diretti ammessi variano in funzione della classificazione dell'edificio ES.

Edifici ES.a: MO, MS, RRC, RS, RT, CD;

Finalità degli interventi di recupero:

a)restauro degli elementi architettonici e ripristino delle parti alterate, con:

- restauro o ripristino delle fronti e degli spazi interni
- integrazione di parti demolite o crollate
- conservazione o ripristino dell'impianto distributivo originale
- restauro filologico degli spazi liberi, coperti e scoperti;

b)consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi non recuperabili, senza alterazioni di posizione o quota di murature portanti, solai e volte, scale, copertura;

c)eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);

d)inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari nel rispetto dei criteri generali del restauro

Edifici ES.b: MO, MS, RRC, RE/C, CD,RT;

Finalità degli interventi di recupero:

a)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;
- integrazione di parti demolite o crollate;
- restauro o ripristino degli spazi interni di interesse anche testimoniale;

b)consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazione di posizione di murature portanti, solai e volte, scale, copertura;

c)eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);

d)inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

Art. 4.2.9 - Edifici "ES" ricompresi in TERRITORIO RURALE

Fatti salvi i condizionamenti ed i limiti derivanti dalla presenza di vincoli di tutela specifica sovraordinata, dalle norme relative agli ambiti del Territorio rurale di appartenenza e dalle prescrizioni di carattere generale del PSC e secondo quanto indicato dall'art. 1.1.5 del presente Regolamento, in generale valgono le seguenti disposizioni.

USI AMMESSI:

In generale, fatto salvi gli eventuali condizionamenti di cui al successivo art. 4.2.10, è ammesso il mantenimento degli usi urbani e rurali esistenti.

Nel Territorio rurale è sempre ammessa, anche in deroga alle destinazioni d'uso consentite in funzione degli Ambiti e della classificazione degli edifici esistenti, la modificazione d'uso, anche associata ad opere, delle attività agrituristiche esistenti alla data di riadozione del presente RUE (20/10/2008) in "turismo rurale" (U.7), come definito dalla L.R. n° 26/1994. Il cambio d'uso deve essere accompagnato dalla cessione delle necessarie dotazioni territoriali e dal versamento del contributo di costruzione dovuto.

Al fine della verifica degli usi ammessi, occorre accertare che siano previsti negli ambiti agricoli di appartenenza (da art. 4.5.5 ad art. 4.5.15).

La modifica della destinazione d'uso connessa o meno con interventi edilizi, sarà così articolata:

Edifici ES.a:

Edifici con funzione originaria abitativa:

usi urbani: U.1 (numero max alloggi= 2), U.2, U.3, U.7, U.11 e U.29 (per gli usi U.2, U.3, U.7 e U.29 è ammissibile complessivamente solo una unità immobiliare per edificio; per l'uso U.11 è ammissibile un massimo di 2 unità immobiliari per edificio che non potrà tuttavia sommarsi al numero di unità abitative ammesse); complessivamente l'intervento di recupero edilizio non potrà determinare un numero di unità immobiliari (comprese quelle legittimamente esistenti) superiore a quello ammesso in relazione agli usi urbani consentiti.

usi rurali: A.1 (numero max alloggi= 2) e A.11;

Edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa:

usi urbani: U.1 (numero max alloggi= 2), U.2, U.7, U.11, U.22*, U.23, U.24, U.25, U.27, U.28 e U.29 (per gli usi U.2, U.7, U.22, U.23, U.24, U.25, U.27, U.28 e U.29 è ammissibile complessivamente solo una unità immobiliare per edificio; per l'uso U.11 è ammissibile un massimo di 2 unità immobiliari per edificio che non potrà tuttavia sommarsi al numero di unità abitative ammesse); complessivamente l'intervento di recupero edilizio non potrà determinare un numero di unità immobiliari (comprese quelle legittimamente esistenti) superiore a quello ammesso in relazione agli usi urbani consentiti.

usi rurali: A.1 (numero max alloggi= 2) e A.11.

Attraverso un Progetto unitario, esteso a tutto il nucleo rurale originario, è possibile ricavare un numero di unità abitative (uso U.1) in ragione di 1/500 mc del Volume lordo di ciascun edificio, al netto delle eventuali superfetazioni. Il calcolo del numero di unità insediabili, arrotondato per difetto e comprensivo di quelle preesistenti, dovrà essere riferito, ai fini del recupero edilizio, a ciascun edificio. L'analisi e l'individuazione delle superfetazioni da demolire dovrà essere sottoposta al giudizio della competente Commissione per la Qualità

* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.

architettonica ed il Paesaggio. Gli impegni derivanti dal Progetto unitario saranno regolati sulla base di specifico Atto d'obbligo della durata pari a quella del relativo titolo edilizio abilitativo.

Per gli edifici ES.a appartenenti a "Nuclei rurali integri" (IS.a), "Insediamenti storici" (IS.b), "Pertinenze degli edifici storici" (PS), "Aree di tutela per la riconoscibilità degli insediamenti storici" (RS) ed a "Siti di interesse archeologico" (IS.f), è possibile in sede di POC, sulla base di una motivata proposta progettuale da parte del richiedente, da sottoporre a preventiva concertazione con l'Amministrazione comunale, attuare un intervento urbanistico preventivo a mezzo PUA, che contempli un numero maggiore di unità immobiliari rispetto a quello ordinariamente consentito dalle norme specifiche ed una deroga agli usi urbani consentiti. Queste particolari condizioni attuative non operano in presenza delle seguenti "Aree ed elementi interessati da rischi naturali" appartenenti al Sistema Ambientale di cui al Titolo II del PSC: "Fasce di espansione inondabili di bacini e corsi d'acqua" (art. 11 delle norme) e "Aree ad elevata pericolosità idraulica rispetto alla piena cinquantennale" (art. 13 delle norme).

Edifici ES.b:

Edifici con funzione originaria abitativa:

usi urbani: U.1 (numero max alloggi= 2), U.2, U.7, U.11 e U.29 (per gli usi U.2, U.7 e U.29 è ammissibile complessivamente solo una unità immobiliare per edificio; per l'uso U.11 è ammissibile un massimo di 2 unità immobiliari per edificio che non potrà tuttavia sommarsi al numero di unità abitative ammesse); complessivamente l'intervento di recupero edilizio non potrà determinare un numero di unità immobiliari (comprese quelle legittimamente esistenti) superiore a quello ammesso in relazione agli usi urbani consentiti.

usi rurali: A.1 (numero max alloggi= 2) e A.11;

Edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa:

usi urbani: U.1 (numero max alloggi= 1 nel caso in cui il Volume lordo di ciascun edificio, al netto delle eventuali superfetazioni, sia > 500 mc; negli altri casi è ammesso esclusivamente il recupero finalizzato alla creazione di spazi accessori della funzione abitativa), U.2, U.7, U.11, U.22*, U.24, U.25, U.28 e U.29 (per gli usi U.2, U.7, U.22, U.24, U.25, U.28 e U.29 è ammissibile complessivamente solo una unità immobiliare per edificio; per l'uso U.11 è ammissibile un massimo di 2 unità immobiliari per edificio che non potrà tuttavia sommarsi al numero di unità abitative ammesse); complessivamente l'intervento di recupero edilizio non potrà determinare un numero di unità immobiliari (comprese quelle legittimamente esistenti) superiore a quello ammesso in relazione agli usi urbani consentiti.

usi rurali: A.1 (numero max alloggi= 2), A.2 e A.11.

Per gli edifici ES.b appartenenti a "Nuclei rurali integri" (IS.a), "Insediamenti storici" (IS.b), "Pertinenze degli edifici storici" (PS), "Aree di tutela per la riconoscibilità degli insediamenti storici" (RS) ed a "Siti di interesse archeologico" (IS.f), attraverso un Progetto unitario, esteso a tutto il nucleo rurale originario, è possibile ricavare un numero di unità abitative (uso U.1) in ragione di 1/500 mc del Volume lordo di ciascun edificio, al netto delle eventuali superfetazioni. Il calcolo del numero di unità insediabili, arrotondato per difetto e comprensivo di quelle preesistenti, dovrà essere riferito, ai fini del recupero edilizio, a ciascun edificio. L'analisi e l'individuazione delle superfetazioni da demolire dovrà essere sottoposta al giudizio della competente Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio. Gli

* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.

impegni derivanti dal Progetto unitario saranno regolati sulla base di specifico Atto d'obbligo della durata pari a quella del relativo titolo edilizio abilitativo.

Inoltre, nella fattispecie sopra descritta, è possibile in sede di POC, sulla base di una motivata proposta progettuale da parte del richiedente, da sottoporre a preventiva concertazione con l'Amministrazione comunale, attuare un intervento urbanistico preventivo a mezzo PUA, che contempli un numero maggiore di unità immobiliari rispetto a quello ordinariamente consentito dalle norme specifiche ed una deroga agli usi urbani consentiti. Queste particolari condizioni attuative non operano in presenza delle seguenti "Aree ed elementi interessati da rischi naturali" appartenenti al Sistema Ambientale di cui al Titolo II del PSC: "Fasce di espansione inondabili di bacini e corsi d'acqua" (art. 11 delle norme) e "Aree ad elevata pericolosità idraulica rispetto alla piena cinquantennale" (art. 13 delle norme).

INTERVENTI AMMESSI:

Gli interventi diretti ammessi variano in funzione della classificazione dell'edificio ES.

Edifici ES.a: MO, MS, RRC, RS, RT, CD;

Finalità degli interventi di recupero:

a)restauro degli elementi architettonici e ripristino delle parti alterate, con:

- restauro o ripristino delle fronti e degli spazi interni
- integrazione di parti demolite o crollate
- conservazione o ripristino dell'impianto distributivo originale
- restauro filologico degli spazi liberi, coperti e scoperti;

b)consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi non recuperabili, senza alterazioni di posizione o quota di murature portanti, solai e volte, scale, copertura;

c)eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);

d)inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari nel rispetto dei criteri generali del restauro.

Edifici ES.b: MO, MS, RRC, RE/C, CD, RT .

Finalità degli interventi di recupero:

a)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;
- integrazione di parti demolite o crollate;
- restauro o ripristino degli spazi interni di interesse anche testimoniale;

b)consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazione di posizione di murature portanti, solai e volte, scale, copertura;

c)eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio);

d)inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

Art. 4.2.10 - Condizionamenti storico-tipologici, ambientali e infrastrutturali per gli edifici ES ricompresi nel Territorio rurale.

L'appartenenza a determinati ambiti, aree e zone sottoposte a particolari tutele del Territorio Rurale, genera per gli edifici ES, ferme restando le categorie d'intervento edilizio indicate nel precedente art. 4.2.9 per ogni singolo edificio in rapporto anche alla sua tipologia funzionale, condizionamenti alle possibilità di mutamento di destinazioni d'uso (CD), connesso o meno con opere edilizie.

CAPO 4.3 - TERRITORIO URBANO

Art. 4.3.1 - Ambiti urbani consolidati (AC)

Il presente articolo disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse e attuabili attraverso interventi edilizi diretti, negli Ambiti Urbani Consolidati, così come individuati dal PSC nelle relative norme tecniche al Capo I, art.65, e nel rispetto delle norme generali in esso contenute.

Per tutti gli Ambiti urbani consolidati valgono le seguenti disposizioni di carattere generale, relative agli interventi edilizi ed usi ammessi.

Per ciascuna tipologia di Sub-Ambito vengono poi indicate le disposizioni derivanti da politiche specifiche definite dal PSC.

DISPOSIZIONI GENERALI

USI AMMESSI:

In generale è consentita la permanenza degli usi esistenti; sono inoltre ammessi tutti gli usi urbani di cui al Titolo 3 del presente RUE, ad esclusione di U.9, U.10.1, U.15, U.17, U.18, U.19, U.20, U.32.

Relativamente all'uso U.16 è ammesso esclusivamente in relazione alla funzione di servizio alla persona ed alla casa (U.16.1 e U.16.2).

Per l'uso di tipo U.4, ad esclusione degli esercizi di vicinato (U.4.1), occorre comunque fare riferimento alle specifiche previsioni di POC.

Relativamente agli usi U.4, U.7 e U.16, il frazionamento di unità immobiliari oggetto di precedenti accorpamenti, se comporta un ripristino del numero delle unità immobiliari legittimate in precedenza all'accorpamento/fusione, non comporta aumento di carico urbanistico. In questi casi, qualora l'intervento di frazionamento sia semplicemente costituito dalla apertura/chiusura di porte o vani e non sia accompagnato da un cambio della destinazione d'uso licenziata, costituisce intervento di manutenzione straordinaria.

INTERVENTI AMMESSI

In questi ambiti è sempre consentito effettuare interventi di:

Manutenzione ordinaria (MO) e Straordinaria (MS)	salvo diverse specifiche indicazioni;
Demolizione (D)	ad esclusione degli edifici tutelati;
Arredo di servizio (As)	
Arredo urbano (AU)	nei limiti indicati nell'Allegato L (CLG);

Salvo diverse indicazioni contenute nelle schede d'ambito di PSC, sono consentiti i seguenti ulteriori interventi edilizi diretti:

Ristrutturazione edilizia (RE),	L'intervento potrà avvenire con, oppure senza, incremento di SC e potrà comportare contestuali cambio di destinazione d'uso, in conformità alle previsioni d'ambito
---------------------------------	---

Cambio di destinazione d'uso (CD)	<p>Fatte salve le previsioni particolareggiate della relativa disciplina per le attività commerciali al dettaglio in sede fissa, i pubblici esercizi e l'artigianato di servizio, come definite dal POC.</p> <p>Il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari ad usi U.2, U.3 e U.11, esistenti alla data di riadozione del presente Regolamento (20/10/2008), sarà sempre possibile nell'ambito della gamma di usi consentiti, anche in deroga al numero massimo di alloggi insediabili, in concomitanza di un intervento, se compatibile, di riqualificazione energetica e di adeguamento/miglioramento sismico degli edifici.</p>
Nuova costruzione (NC) anche conseguente a Demolizione	<p>E' altresì consentita la demolizione e ricostruzione della SC/Snt preesistente su di un lotto edilizio.</p> <p>In questo caso è consentito il mantenimento del numero degli alloggi esistenti e delle altre unità immobiliari (fatta salva la possibilità di determinare il numero massimo di alloggi insediabili), a patto che quest'ultime abbiano destinazione d'uso conforme o siano convertite agli usi consentiti e fermo restando il rispetto degli altri parametri edilizio-urbanistici.</p>
Ampliamento(AM)	<p>Per questa categoria d'intervento valgono le stesse prescrizioni indicate nel caso di intervento di nuova costruzione (NC).</p>

Nel caso di lotti edilizi che alla data del 20/10/2008 presentino una saturazione della potenzialità edificatoria assegnata dall'Ambito di appartenenza, è possibile, realizzare un intervento "una-tantum" che preveda un incremento di SC/Snt nella misura massima del 10% della SC/Snt esistente, fermo restando il rispetto dei parametri edilizio-urbanistici e del numero massimo degli alloggi consentiti nel lotto.

In tutti i sub-Ambiti di cui al presente articolo è inoltre consentito il recupero e risanamento delle aree libere (RSA), nelle aree appositamente individuate nella cartografia allegata al PSC, osservando le eventuali specifiche indicazioni contenute nelle relative Schede d'Ambito.

PARAMETRI URBANISTICO-ECOLOGICI:

In caso di interventi di trasformazione edilizia NC e AM consentiti, occorre rispettare i seguenti parametri urbanistico-ecologici:

Rapporto di copertura, (Q)	<p>Il rapporto di copertura Q (Sq/Sf), non deve essere superiore al 50%.</p> <p>Il rispetto del parametro è richiesto esclusivamente nel caso di interventi di NC, anche conseguenti a demolizione, ed AM che prevedano modifiche planimetriche della sagoma dell'edificio.</p>
----------------------------	---

Art. 4.4.2 bis - Usi connessi alle attività agricole

Gli usi agricoli generalmente consentiti negli Ambiti rurali sono i seguenti:

- (A.1) Residenza rurale;
- (A.2) Attività agricole aziendali e interaziendali;
- (A.3) Attività zootecniche di tipo aziendale ed interaziendale;
- (A.4) Attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici;
- (A.5) Coltivazione in Serre fisse;
- (A.6) Prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate, e per il territorio agricolo;
- (A.7) Infrastrutturazione del territorio;
- (A.8) Accumulo per liquami;
- (A.9) Allevamenti ittici ad uso produttivo;
- (A.10) Altre attività di trasformazione del suolo agricolo;
- (A.11) Agriturismo.

La possibilità di effettuare interventi di cambio della destinazione d'uso (CD), connessa o meno con opere edilizie soggiace ai seguenti condizionamenti:

- a) ai vincoli relativi al Sistema Ambientale di cui al Titolo II, al Sistema delle Dotazioni di cui al Titolo III ed al Sistema Insediativo Storico di cui al Titolo V, come riportati nelle norme e nella cartografia del PSC;
- b) agli usi ammessi in relazione agli edifici con le caratteristiche di cui al Capo 4.2 del presente RUE (Sistema insediativo storico);
- c) alle eventuali ulteriori indicazioni derivanti dalla localizzazione del patrimonio edilizio esistente in base all'ambito di appartenenza.

Gli usi agricoli, generalmente ammessi sul territorio rurale, sono disciplinati inoltre dal presente RUE in funzione:

- del grado di tutela attribuito all'edificio, o al nucleo di appartenenza;
- in funzione del requisito soggettivo posseduto dal richiedente l'idoneo titolo edilizio abilitativo;
- della tipologia funzionale originaria dell'edificio.

In particolare potranno essere consentite le seguenti gamme di usi agricoli:

Edifici sottoposti a tutela (ESa - ESb):

Per questi edifici classificati valgono interamente le norme dettate dal Capo 4.2 del presente RUE (Disciplina del RUE per il sistema insediativo storico)

Edifici non sottoposti a tutela:

Gli usi agricoli ammessi sono così articolati:

Edifici con funzione originaria abitativa:

usi rurali: A.1 e A.11;

Edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa:

usi rurali: A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.9 e A.11; inoltre gli usi A.7, A.8 e A.10, per i quali non si prevede necessariamente il riuso di edifici esistenti.

Art. 4.4.6 - Interventi relativi a fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso A.1)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Nel territorio rurale non sono consentiti insediamenti residenziali di natura agricola, al di fuori dei seguenti casi:

- edilizia abitativa esistente;
- recupero edilizio e cambio d'uso a fini abitativi di edifici esistenti, secondo le modalità previste dal presente Regolamento;
- interventi di nuova edificazione ad uso abitativo, connessi all'attività agricola, di cui ai commi seguenti del presente articolo, limitatamente agli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola **APA**, agli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico **AVP** e agli ambiti agricoli periurbani **AAP**, secondo le modalità disciplinate al punto successivo.

Gli interventi si attuano direttamente o previa approvazione di PSA.

CONDIZIONAMENTI AMBIENTALI

La realizzazione di nuovi edifici (NC) ad uso residenziale funzionali ai soggetti definiti all'art. 4.4.4, 2° comma, del presente RUE, è ammessa tramite intervento edilizio diretto, o previa approvazione di PUA qualora prescritto, esclusivamente al ricorrere di entrambe le seguenti condizioni:

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

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

Sono da osservare i seguenti parametri edilizio-urbanistici:

Intervento diretto

SFa - (Superficie fondiaria agricola minima): nel caso di interventi di nuova edificazione (NC), ampliamento (AM) e recupero edilizio di edifici esistenti (RE, RE/C, RRC, RS e CD) con incremento della SC abitativa, funzionali all'attività agricola, con esclusione del riuso di edifici classificati ESa o ESb, è richiesta la seguente SFa minima:

- 5 ha negli ambiti APA e AAP;
- 10 ha negli ambiti AVP;

ULU - (Unità lavoro uomo minima):

Nel caso di soli interventi di nuova costruzione (NC) o ampliamento (AM) di edifici funzionali all'attività agricola, è sempre richiesta la verifica, mediante apposita Relazione tecnico-agronomica redatta da professionista abilitato, del parametro di **1 (una) ULU**. La verifica sarà effettuata anche in conformità alla Deliberazione di Giunta regionale n° 305 del 25/02/2002.

SC massima ammissibile:

Nel caso di interventi di nuova edificazione (NC), ampliamento (AM) e recupero edilizio di edifici esistenti (RE, RE/C, RRC, RS e CD) con incremento della SC abitativa, funzionali

all'attività agricola, con esclusione del riuso di edifici classificati ESa o ESb, sono stabiliti i seguenti limiti di SC:

SC massima: 150,00 mq/SFa minima, aumentabili secondo uno dei seguenti criteri:

- per dimensioni aziendali superiori alla SFa minima, di 10 mq per ogni ha di superficie fondiaria agricola superiore al minimo di SFa prescritto, fino ad un massimo di 500 mq di SC;
- 30 mq per ogni componente del nucleo familiare oltre le quattro unità e con il massimo di 500 mq di SC; nel computo dei componenti saranno considerate esclusivamente le unità a carico del soggetto avente titolo (dato rilevabile dalla dichiarazione dei redditi relativa all'anno precedente la richiesta del titolo abilitativo) o impiegate nell'attività agricola;

Nell'ipotesi di unità poderali che si trovino, alla data di riadozione del RUE (20/10/2008), nella condizione di aver saturato l'indice di utilizzazione fondiaria, ovvero che, sempre in quella data, abbiano una SFa inferiore al minimo prescritto, è ammesso un intervento "una-tantum" di incremento massimo del 10% della Sua esistente.

Gli interventi di nuova edificazione (NC) o ampliamento (AM) dovranno essere di preferenza concentrati in un unico edificio, suddivisibile in non più di tre unità abitative funzionali con l'attività agricola.

Nel caso di interventi di recupero edilizio di edifici esistenti non classificati, il limite delle tre unità abitative potrà essere suddiviso anche in più edifici. Nel caso di recupero di edifici classificati ESa o ESb, valgono le limitazioni di cui al Capo 4.2 del presente Regolamento (disciplina del RUE per il Sistema Insediativo Storico).

Numero massimo dei livelli fuori terra: 2 piani + sottotetto;

Altezza massima (nel caso di interventi di tipo NC o AM): 8,00 mt ;

Distanza minima dai confini dell'ambito (D2): 10,00 mt ;

Distanza minima dai confini di proprietà (D1): 5,00 mt ;

Distanza minima dai fabbricati (D3): 10,00 mt ;

Intervento previa approvazione di PSA

E' richiesto il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi prescritti per l'intervento diretto, fatte salve le seguenti eccezioni:

Sfa:

Le quantità minime previste per intervento diretto si possono ridurre fino ad un massimo del 50% dei rispettivi valori riferiti a ciascun Ambito, per le aziende ad ordinamento intensivo e per tutti i casi in cui le esigenze abitative siano documentate attraverso PSA.

SC massima ammissibile:

E' stabilito un limite massimo di SC pari a 150,00 mq/unità abitativa fino al massimo di n° 4 alloggi.

Gli interventi di nuova edificazione (NC) o ampliamento (AM) potranno essere concentrati anche su più edifici nei quali ubicare le unità abitative che numericamente non potranno essere superiori a 4.

Art. 4.4.7 - Interventi relativi a fabbricati di servizio connessi all'attività agricola (uso A.2)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'intervento si attua direttamente o previa approvazione di PSA.

CONDIZIONAMENTI AMBIENTALI

Generalmente sono ammessi interventi di tipo NC o AM esclusivamente negli Ambiti rurali di tipo APA, AVP e AAP. Negli ambiti di tipo AVA gli interventi di tipo NC sono consentiti limitatamente ad esigenze connesse allo svolgimento dell'attività agricola condotta da soggetto avente titolo IAP., previa verifica di compatibilità paesistico-ambientale.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Sono da osservare i seguenti parametri edilizio-urbanistici:

Intervento diretto

SFa minima =

- 5 ha negli ambiti APA e AAP;
- 8 ha negli ambiti AVA e AVP;

Tali limiti sono ridotti per le aziende formate con appoderamento precedente la data di riadozione del presente RUE (20/10/2008), rispettivamente a:

- 3 ha negli ambiti APA e AAP;
- 5 ha negli ambiti AVA e AVP;

Snt massima =

250 mq per il primo ha; 150 mq/ha per gli ettari successivi.

Nell'ipotesi di unità poderali che si trovino, alla data di riadozione del RUE (20/10/2008), nella condizione di aver saturato l'indice di utilizzazione fondiaria, ovvero che, sempre in quella data, abbiano una SFa inferiore al minimo prescritto, è ammesso un intervento "una-tantum" di incremento massimo del 10% della Snt esistente.

Snt massima del singolo edificio = 600 mq;

H massima = 10,50 mt;

Distanza minima dai confini dell'ambito (D2): 10,00 mt;

Distanza minima dai confini di proprietà (D1): 10,00 mt;

Distanza minima dai fabbricati (D3): m.10,00; la distanza potrà essere ridotta a 6,00 mt nel caso in cui si prospettino edifici non destinati alla residenza;

Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato, ovvero da aree destinate a nuovi insediamenti (AN), con destinazione prevalentemente residenziale, o Zone destinate a tutele specifiche in territorio rurale: 100 mt;

Intervento previa approvazione di PSA

Art. 4.4.8 - Interventi relativi a fabbricati per le attività zootecniche aziendali ed interaziendali (uso A.3)

TIPI DI ALLEVAMENTI AMMESSI

Il presente articolo disciplina tutti i tipi di allevamenti zootecnici di tipo non intensivo. Relativamente agli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, l'uso è da considerare incompatibile ed in contrasto con le presenti norme. Gli edifici aventi questa destinazione, ai sensi dell'art. 1.1.4 del presente 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

Sono escluse dalla disciplina seguente le attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda, ricomprese nella definizione dell'uso A.2.

- A.3.1 = Allevamenti aziendali bovini;
- A.3.2 = Allevamenti aziendali suini;
- A.3.3. = Allevamenti aziendali di altro tipo;

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'intervento edilizio si attua direttamente o previa approvazione di PSA.

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 dei liquami).

CONDIZIONAMENTI AMBIENTALI

Sono ammessi interventi di tipo NC o AM esclusivamente negli Ambiti rurali di tipo APA e AVP.

Gli interventi edilizi di recupero riguardanti allevamenti esistenti sono ammissibili a condizione che siano accompagnati da provvedimenti tecnici e/o organizzativi per l'abbattimento degli odori molesti, sentiti ARPA e AUSL.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

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

Intervento diretto

A.3.1 = Allevamenti aziendali bovini:

SFa minima: 10 ha;

Snt massima:

- 3000 mq per i primi 10 ha;
- per gli ha successivi = 100 mq/ha;

Nell'ipotesi di unità poderali che si trovino, alla data di riadozione del RUE (20/10/2008), nella condizione di aver saturato l'indice di utilizzazione fondiaria, ovvero che, sempre in quella data, abbiano una SFa inferiore al minimo prescritto, è ammesso un intervento "una-tantum" di incremento massimo del 10% della Snt esistente.

H massima = 10,5 mt

A.3.2 = Allevamenti aziendali suini:

SFa minima: 20 ha;

Snt massima =

- 3000 mq per i primi 20 ha;
- 50 mq/ha per gli ha successivi;

Nell'ipotesi di unità poderali che si trovino, alla data di riadozione del RUE (20/10/2008), nella condizione di aver saturato l'indice di utilizzazione fondiaria, ovvero che, sempre in quella data, abbiano una SFa inferiore al minimo prescritto, è ammesso un intervento "una-tantum" di incremento massimo del 10% della Snt esistente.

H massima = 10,5 mt.

A.3.3. = Allevamenti aziendali di altro tipo:

Per questo uso valgono gli stessi parametri previsti per l'uso A.3.2. E' vietato realizzare od insediare allevamenti finalizzati alla produzione di esche da pesca che, per le loro specifiche caratteristiche, risultano essere fortemente impattanti.

In relazione a particolari forme di allevamento o albergo animale, riconducibili con l'attività agronomica, il POC potrà dettare norme specifiche ai fini della individuazione del sito ritenuto compatibile per l'attuazione degli interventi edilizi connessi.

Per tutte le sottocategorie di usi sopra elencate valgono inoltre i seguenti parametri edilizi:

Distanza minima dai confini dell'ambito (D2): m.10,00;

Distanza minima dai confini di proprietà (D1): m.20,00;

Distanza minima dai fabbricati (D3): m.10,00; con seguenti precisazioni:

- distanza minima da edifici abitativi esterni all'unità poderale agricola: 100,00 mt (fatte salve le deroghe ammesse per gli allevamenti esistenti);
- distanza minima da edifici abitativi interni all'unità poderale agricola: 10,00 mt;

Distanza minima dal perimetro esterno del territorio urbanizzato, ovvero da aree destinate a nuovi insediamenti (AN), con destinazione prevalentemente residenziale, o Zone sottoposte a tutele specifiche in territorio rurale: 500 mt.

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..

Intervento previa approvazione di PSA

E' richiesto il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi prescritti per l'intervento diretto, fatte salve le seguenti eccezioni:

A.3.1 = Allevamenti aziendali bovini:

Snt massima:

CAPO 4.5 - INTERVENTI ED USI CONSENTITI NEGLI AMBITI DEL TERRITORIO RURALE IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI FUNZIONI EXTRA-AGRICOLE

Art. 4.5.1 - Interventi di recupero del Patrimonio edilizio esistente (PEE) tutelato e finalizzati ad usi non connessi all'esercizio dell'attività agricola

Per questi interventi edilizi valgono integralmente le norme dettate dal Capo 4.2 del presente RUE, con particolare riferimento alla disciplina relativa agli edifici classificati ESa ed ESb, nonché agli insediamenti storici in territorio rurale.

Art. 4.5.2 - Interventi di recupero del Patrimonio edilizio esistente (PEE) non tutelato e finalizzati ad usi non connessi all'esercizio dell'attività agricola

La norma disciplina le trasformazioni edilizie del PEE non tutelato e ricompreso all'interno degli Ambiti rurali, finalizzate ad usi non connessi all'esercizio dell'attività agricola.

Il PEE non connesso all'esercizio dell'attività agricola, è quello non più adibito ad usi direttamente e stabilmente connessi all'attività agricola, e/o accatastato ai sensi della L.n°133/94, o già autorizzato per altre legittime destinazioni d'uso.

La possibilità di effettuare interventi edilizi soggiace ai seguenti condizionamenti:

- a) vincoli d'intervento relativi al Sistema Ambientale di cui al Titolo II a quello Insediativo Storico di cui al Titolo V, come riportati nelle norme e nella cartografia del PSC;
- b) possibilità d'intervento ammesse sugli edifici con le caratteristiche di cui al Capo 4.2 del presente RUE;
- c) eventuali ulteriori indicazioni derivanti dalla localizzazione del PEE negli Ambiti rurali.

Gli interventi edilizi sono disciplinati inoltre dal presente RUE in dipendenza della tipologia funzionale originaria dell'edificio.

Edifici con funzione originaria abitativa:

Sono consentiti generalmente gli interventi di tipo MO, MS, RE, AM, D, CD e RSA.

Relativamente agli interventi di ampliamento (AM) di edifici con originaria funzione abitativa, da destinare ad uso U.1, questi si potranno attuare esclusivamente al verificarsi delle seguenti condizioni:

- l'edificio esistente ospiti una abitazione unifamiliare che viene conservata;
- non siano disponibili superfici accessorie ex-agricole (Snr) da riutilizzare ad uso abitativo (Sua);
- la SC esistente non raggiunga i 180 mq ed a seguito dell'ampliamento in progetto la SC finale non superi tale limite è esclusa dal computo la superficie relativa a porticati esistenti od eventualmente aggiunti;
- venga garantita una quota di superfici accessorie (Snr) non inferiore al 30% della Sua complessiva in progetto, anche attraverso il riuso di altri fabbricati accessori appartenenti allo stesso nucleo;
- l'intervento edilizio sia accompagnato da opere di riqualificazione ambientale, risanamenti delle aree libere.

Fatto salvo il caso di AM di cui sopra, l'intervento di tipo RE abbinato o meno a CD, potrà avvenire esclusivamente nel rispetto della sagoma plani-volumetrica dell'edificio esistente, e la creazione di SC potrà essere effettuata attraverso il recupero delle superfici o delle volumetrie preesistenti.

E' ammesso l'inserimento di porticati di servizio al piano terra di modeste dimensioni, nel rispetto della tipologia edilizia ed architettonica originaria dell'edificio, la relativa superficie non verrà computata ai fini della potenzialità edificatoria consentita

Edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa:

Sono consentiti generalmente gli interventi di tipo MO, MS, RE, D, CD e RSA.

Per edifici recuperati ad uso abitativo in data antecedente al 20/10/2008, anche se non aventi funzione originaria abitativa, è ammesso l'inserimento di porticati di servizio di modeste dimensioni e al piano terra degli stessi, nel rispetto della tipologia edilizia ed architettonica dell'edificio; la relativa Snr non verrà computata nella SC.

Prescrizioni particolari comuni:

In tutti i casi di recupero o ampliamento del patrimonio edilizio esistente non tutelato descritti in precedenza (funzione originaria abitativa e non) devono essere verificate tutte le seguenti condizioni necessarie, definite di "antropizzazione":

a) la viabilità comunale di accesso, diretto o indiretto, all'edificio o al nucleo di cui l'edificio fa parte sia classificata come 'idonea all'aumento di Carico Urbanistico (ACU), dal PGT (cfr art.36 norme del PSC, comma 2); tuttavia questa norma non si applica nell'ambito dell'area di "accessibilità semidiretta e/o ciclabile" come definita all'art.36/PSC e nelle fasce di accessibilità al sistema del trasporto pubblico su gomma di cui all'art.40/PSC;

b) l'edificio o il nucleo di cui esso fa parte sia già allacciato alle reti tecnologiche del servizio pubblico (energia elettrica, rete telefonica, gas, acqua, ecc..) o disponga di altre idonee fonti di approvvigionamento;

c) all'intervento di recupero edilizio sia connessa la realizzazione di adeguate forme di smaltimento dei reflui domestici (es.: fertirrigazione, ecc...), e di stoccaggio delle acque piovane;

d) nel caso di destinazione d'uso U.1 (edifici con funzione originaria abitativa), con riferimento alle superfici dell'edificio complessivamente interessate dal progetto di recupero, sia reperita una quota minima di Snr pari al 30% della Sua, negli immobili costituenti il nucleo rurale;

e) non è consentito il recupero a fini abitativi (U.1) di edifici che non consentano la creazione all'interno della loro volumetria di almeno n° 2 piani abitabili, ed il recupero di tettoie, baracche ed ogni altro manufatto precario, nonché dei proservizi; in tali casi è comunque ammesso il recupero funzionale degli stessi ad uso accessorio dell'abitazione.

f) il recupero di edifici non più funzionali all'attività agricola, da destinare alla funzione abitativa ed alle funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo, non è consentito qualora, all'interno dell'unità poderale agricola a cui erano originariamente asserviti gli edifici, siano mantenuti in attività allevamenti zootecnici preesistenti;

g) nel caso di recupero a residenza (U.1) di edifici è obbligatorio verificare che essi non ricadano effettivamente all'interno nelle fasce di rispetto o DPA (distanze di prima approssimazione) di linee elettriche ad altissima, alta o media tensione;

h) in tutti i casi di recupero, nei casi in cui gli edifici siano interessati dalla vicinanza di importanti infrastrutture di trasporto (strade, ferrovie) esistenti o in progetto e/o insediamenti produttivi, occorre un preventivo studio di clima acustico del sito.

In Territorio rurale non è consentita la costruzione di nuove pertinenze, tranne i seguenti casi:

- relativamente agli edifici aventi funzione originaria abitativa e SC inferiore a 180 mq vengano rispettate tutte le condizioni di cui all'art. 4.5.2 e che l'intervento sia qualificabile come Ampliamento (AM);

- la costruzione di manufatti leggeri (CLG) rientranti nella disciplina di cui all'Allegato L al RUE.

Art. 4.5.3 - Ulteriori interventi non edilizi consentiti:

Negli ambiti del Territorio Rurale, all'interno del perimetro dell'area di pertinenza dei Nuclei ex-rurali, come definita al Titolo II del presente RUE, è ammessa la costruzione di attrezzature sportive fisse per il tempo libero (AU, As) quali: campo da tennis, piscina, campo bocce, ecc., a condizione che siano ad esclusivo servizio degli edifici con funzione residenziali (U.1), del nucleo ex-rurale. Tali attrezzature potranno essere realizzate solo in prossimità degli edifici, con minime opere di trasformazione dell'ambiente preesistente, ed opportunamente schermate da alberature. Dette attrezzature dovranno essere costruite a cielo aperto. Gli eventuali locali di servizio, quali spogliatoi, servizi igienici, ecc., dovranno essere collocati all'interno degli edifici esistenti alla data di riadozione del presente RUE (20/10/2008). Non è consentita la trasformazione di dette opere in attrezzature ad uso pubblico od al servizio di circoli privati, fatto salvo quanto previsto dalla disciplina degli usi urbani in Territorio rurale.

In coerenza con la definizione di "CLG" di cui all'art. 2.1.1, comma 10 del presente Regolamento, è inoltre ammessa la realizzazione di ricoveri per piccoli attrezzi per la cura di orti, giardini e piccoli appezzamenti di terreno, nella misura di uno ogni edificio nel quale sia presente l'uso U.1.

Negli Ambiti del Territorio Rurale, in aree di proprietà comunale costituenti "Verde di mitigazione Treno Alta Velocità (TAV)" concesse in uso a privati, è ammessa, previo idoneo titolo edilizio abilitativo ed all'esterno delle fasce di rispetto ferroviario, la realizzazione delle attrezzature sportive fisse per il tempo libero (AU, As), come definite al comma precedente, nella misura di una per ogni tipo, con un massimo di due per ogni appezzamento di terreno concesso in uso a soggetto privato. E' inoltre ammessa, alle stesse condizioni, anche in assenza dell'uso abitativo, la realizzazione di strutture leggere da giardino (CLG) nei limiti dimensionali di cui all'art. 23 dell'Allegato L al RUE per la cura di orti, giardini e piccoli appezzamenti di terreno, nella misura di uno ogni appezzamento di terreno concesso in uso a soggetto privato. Le attrezzature dovranno essere ad uso esclusivo di privati.

Questi manufatti non concorrono alla determinazione delle potenzialità edificatorie.

MODALITÀ DI INTERVENTO:

Intervento edilizio diretto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

L'Allegato L al presente RUE (Regolamento comunale sull'arredo ed il decoro urbano) definisce la disciplina particolareggiata relativa alla realizzazione di questi manufatti, fatto salvo quanto previsto al comma 3 del presente articolo

Art. 4.5.4 - Usi non connessi alle attività agricole

La possibilità di effettuare interventi di cambio della destinazione d'uso (CD), connessa o meno con opere edilizie soggiate ai seguenti condizionamenti:

- a) ai vincoli relativi al Sistema Ambientale di cui al Titolo II a quello Insediativo Storico di cui al Titolo V, come riportati nelle norme e nella cartografia del PSC;
- b) agli usi ammessi in relazione agli edifici con le caratteristiche di cui al Capo 4.2 del presente RUE (Sistema insediativo storico);
- c) alle eventuali ulteriori indicazioni derivanti dalla localizzazione del patrimonio edilizio esistente in base all'ambito di appartenenza.

Gli usi urbani, generalmente ammessi sul territorio rurale, sono disciplinati inoltre dal presente RUE in funzione:

- del grado di tutela attribuito all'edificio, o al nucleo di appartenenza;
- della tipologia funzionale originaria dell'edificio.

In particolare potranno essere consentite le seguenti gamme di usi urbani:

Edifici sottoposti a tutela (ESa - ESb):

Per questi edifici classificati valgono interamente le norme dettate dal Capo 4.2 del presente RUE (disciplina del RUE per il Sistema insediativo storico)

Edifici non sottoposti a tutela:

Gli usi urbani ammessi sono così articolati:

Edifici con funzione originaria abitativa:

usi urbani: U.1, (ferma restando la possibilità del mantenimento del maggiore numero di alloggi preesistenti, per edifici con volume lordo \geq mc 1.000 è possibile ricavare un massimo di n° 2 alloggi), U.11 e U.29 (per l'uso U.29 è ammissibile solo una unità immobiliare per edificio); per l'uso U.11 è ammissibile un massimo di 2 unità immobiliari per edificio che non potrà tuttavia sommarsi al numero di unità abitative ammesse);

Complessivamente l'intervento di recupero edilizio non potrà determinare un numero di unità immobiliari (comprese quelle legittimamente esistenti) superiore a quello ammesso in relazione agli usi urbani consentiti.

Edifici con funzione originaria diversa da quella abitativa:

usi urbani: U.1 (non è ammessa la realizzazione di nuovi alloggi, mentre è consentito esclusivamente il recupero di superfici o volumi da destinare ad accessori dell'abitazione, costituenti Snr), U.7, U.11, U.16, U.17.1 (per gli usi U.7, U.16 e U.17.1 è ammissibile complessivamente solo una unità immobiliare per edificio); per l'uso U.11 è ammissibile un massimo di 2 unità immobiliari per edificio) e U.29 (solo una unità immobiliare per edificio).

Complessivamente l'intervento di recupero edilizio non potrà determinare un numero di unità immobiliari (comprese quelle legittimamente esistenti) superiore a quello ammesso in relazione agli usi urbani consentiti.

Nel Territorio rurale è sempre ammessa, anche in deroga alle destinazioni d'uso consentite in funzione degli Ambiti e della classificazione degli edifici esistenti, la modificazione d'uso, anche associata ad opere, delle attività agrituristiche esistenti alla data di riadozione del presente RUE (20/10/2008) in "turismo rurale" (U.7), come definito dalla L.R. n° 26/1994. Il cambio d'uso deve essere accompagnato dalla cessione delle necessarie dotazioni territoriali e dal versamento del contributo di costruzione dovuto.

USI AMMESSI:

Oltre agli usi esistenti, sono consentiti:

Usi urbani: U.1, U.11;

Usi rurali: A.1, A.2, A.7, A.10 e A.11, compatibilmente con gli usi ammessi in ciascun Ambito rurale.

INTERVENTI AMMESSI:

Sono sempre ammessi MO, MS; inoltre sono ammessi gli interventi di tipo: RS, RRC, RT, RE/C, RE, CD, D, RSA, NC/AT. Sono consentiti inoltre i seguenti interventi non edilizi: As e AU, compatibilmente con le prescrizioni d'ambito dettate dal PSC.

Art. 4.5.15 - Aree di tutela dei fontanili

Nella Tavola 1 del PSC sono individuate e perimetrate le aree di pertinenza dei fontanili, elementi puntuali e canali di pertinenza per il deflusso superficiale, che presentano caratteri di significativa rilevanza idraulica, morfologica e paesistica. L'art. 26 delle norme del PSC definisce limiti agli interventi ed agli usi ammessi.

USI AMMESSI:

Oltre agli usi esistenti, sono consentiti:

Usi urbani: U.1, U.11;

Usi rurali: A.1, A.2, A.7, A.10 e A.11, compatibilmente con gli usi ammessi in ciascun Ambito rurale .

INTERVENTI AMMESSI:

Sono sempre ammessi MO, MS; inoltre sono ammessi gli interventi di tipo: RS, RRC, RT, RE/C, RE, CD, D, RSA, NC/AT. Sono consentiti inoltre i seguenti interventi non edilizi: As e AU, compatibilmente con le prescrizioni d'ambito dettate dal PSC.

Art. 4.5.16 - interventi di realizzazione delle opere di mitigazione ambientale

Nell'esecuzione degli interventi edilizi consentiti s'impone l'applicazione di criteri e metodi d'adeguato inserimento ambientale e paesaggistico volti alla mitigazione dei fattori d'impatto ambientale e paesaggistico ed alla valorizzazione degli effetti d'integrazione con i caratteri storico-ambientali delle zone interessate. I criteri sono quelli riportati all'articolo 6.3.4 del presente RUE.

Art. 4.5.17 - Criteri per la realizzazione di impianti per la produzione di energia, alimentati da fonti energetiche rinnovabili, nel Territorio rurale

Si applicano le sovraordinate norme nazionali e regionali le quali disciplinano nel dettaglio le installazioni o modifiche agli impianti in argomento.

CAPO 5.5 - ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (COLL)

Art. 5.5.1 - Attrezzature e spazi collettivi

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.

A livello di Ambito, si tratta inoltre di aree destinate a "verde" che hanno generalmente un bacino d'utenza corrispondente all'ambito di appartenenza, ma possono arrivare ad avere un'influenza estesa a più ambiti, e che possono concorrere al Sistema delle dotazione degli standards di qualità urbana ed ecologico ambientale, comprendendo in ciò anche le eventuali reti ecologiche urbane. Tale aree sono destinate a verde pubblico attrezzato, attrezzature sportive, ricreative, culturali pubbliche e/o di uso pubblico.

Le attrezzature e gli spazi collettivi, definite anche come "opere di urbanizzazione secondaria", sono rappresentate quindi dalle aree e/o dagli edifici, ed eventuali relative loro aree di pertinenza, destinati ad attrezzature e spazi collettivi, quali in particolare:

- gli Edifici pubblici e privati di rilevanza strutturale e le relative aree di pertinenza (art. 53/PSC), che riguardano strutture destinate alle seguenti funzioni:
- istruzione;
- assistenza e servizi sociali e igienico/sanitari;
- pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile;
- attività culturali, associative e politiche;
- culto;
- impianti cimiteriali;
- le Attrezzature e gli spazi pubblici per attività sportive e tempo libero (art.55/PSC), gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi, che comprendono in particolare:
- aree a verde pubblico;
- aree private a funzione collettiva per lo sport ed il tempo libero;
- impianti sportivi;
- i Parcheggi pubblici al servizio delle attrezzature e degli spazi collettivi di carattere comunale (di cui all'art.56/PSC), che a loro volta comprendono:
- il sistema dei parcheggi pubblici e privati al servizio dei Centri Storici;
- i parcheggi pubblici a servizio del polo scolastico/sportivo;
- i parcheggi pubblici di pertinenza del polo socio sanitario.

Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente con apposita simbologia nelle tavole 2 del PSC, insieme con le aree in progetto a ciò destinate, meglio individuate nel POC e nei piani attuativi (PUA), 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.

USI AMMISSIBILI

Nelle aree e nelle attrezzature collettive sono generalmente ammessi i seguenti usi urbani:

U.21: Parcheggi attrezzati di uso pubblico;

U.22*: Attrezzature collettive di interesse comunale;

U.23: Verde pubblico;

U.24: Istruzione superiore;

U.25: Attività politico-amministrative e sedi istituzionali;

U.26: Impianti tecnici e infrastrutture per l'urbanizzazione;

U.27: Servizi tecnici urbani e attrezzature funzionali;

U.28: Attività socio-sanitarie;

U.29: Attività culturali;

U.30: Usi cimiteriali;

U.33: Attrezzature ed impianti fissi per la telefonia mobile (nelle aree appositamente individuate dal POC).

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

U.4 - Commercio al dettaglio (l'uso è ammesso nella forma ambulante e fissa su aree pubbliche ed in mercati organizzati dalla Amministrazione comunale, con modalità di assegnazione dell'area che saranno definite in occasione della selezione di evidenza pubblica);

U.7 - Pubblici esercizi (l'uso è ammesso su aree pubbliche, con modalità di assegnazione dell'area che saranno definite in occasione della selezione di evidenza pubblica).

MODALITA' DI ATTUAZIONE: intervento edilizio diretto; negli ambiti di nuovo insediamento è prevista la previa approvazione di strumento urbanistico attuativo (PUA).

INTERVENTI EDILIZI AMMISSIBILI

Simboli grafici diversi contraddistinguono nelle tavole del PSC, meglio specificati nel POC, le aree destinabili alle diverse attrezzature e servizi.

Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi i seguenti interventi:

MO: manutenzione ordinaria;

MS: manutenzione straordinaria;

RE: ristrutturazione edilizia;

RE/C: ristrutturazione edilizia condizionata;

RRC: restauro e risanamento conservativo;

RT: ripristino tipologico;

RS: restauro scientifico;

D: demolizione senza ricostruzione;

CD: cambio di destinazione d'uso;

Sono inoltre ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di opere di arredo urbano (AU) e di servizio (As), oltre a quelli relativi di NC/AT e RSA.

Per la realizzazione di nuove attrezzature e spazi collettivi sono ammessi altresì i seguenti interventi edilizi:

NC: nuova costruzione, anche conseguente a demolizione;

AM: ampliamento.

ARTICOLAZIONE DELLE ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.

Art. 5.5.2 - Aree per attrezzature e spazi collettivi (COLL)**AMBITO DI APPLICAZIONE:**

Le seguenti disposizioni si applicano alle aree non ricomprese negli Ambiti di tipo AD e AND per i quali valgono le prescrizioni contenute nelle relative Schede di Ambito di PSC.

USI AMMESSI: oltre agli usi urbani esistenti, risultano ammessi i seguenti usi:

U.21: Parcheggi attrezzati di uso pubblico;

U.22*: Attrezzature collettive di interesse comunale;

U.24: Istruzione superiore;

U.25: Attività politico-amministrative e sedi istituzionali;

U.26: Impianti tecnici e infrastrutture per l'urbanizzazione;

U.27: Servizi tecnici urbani e attrezzature funzionali;

U.28: Attività socio-sanitarie;

U.29: Attività culturali;

U.30: Usi cimiteriali;

U.33: Attrezzature ed impianti fissi per la telefonia mobile (nelle aree appositamente individuate dal POC).

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

U.4 - Commercio al dettaglio (l'uso è ammesso nella forma ambulante e fissa su aree pubbliche ed in mercati organizzati dalla Amministrazione comunale, con modalità di assegnazione dell'area che saranno definite in occasione della selezione di evidenza pubblica);

U.7 - Pubblici esercizi (l'uso è ammesso su aree pubbliche, con modalità di assegnazione dell'area che saranno definite in occasione della selezione di evidenza pubblica).

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

UF max = 0,60 mq/mq.

Numero dei piani fuori terra max = 3

Q ≤ 40%.

SP min ≥ 30%

A = 1 albero/50 mq di Sf (nel caso di interventi di tipo NC ed AM);

Ar = 2 arbusti/50 mq di Sf (nel caso di interventi di tipo NC ed AM).

MODALITÀ DI INTERVENTO

Intervento diretto.

INTERVENTI AMMESSI

Valgono le disposizioni contenute nell'art. 5.5.1 del presente Regolamento.

SPECIFICHE PER IMPIANTI CIMITERIALI E RELATIVE AREE DI RISPETTO

Le aree cimiteriali sono funzionali alla realizzazione ed all'ampliamento di impianti e sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi.

Le aree di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285, come modificato dalla L.166/2002 art.28, e dell'art.4 della L.R. 19/2004.

* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.

Stante il vincolo di inedificabilità assoluto, in tali aree è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti.

Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di ambito, degli interventi previsti dalle Leggi suddette, fermo restando la possibilità di operare interventi di tipo: MO, MS, AU e As.

A specifica delle previsioni urbanistico-edilizie descritte nel presente comma, per gli impianti cimiteriali e le relative aree di rispetto valgono le seguenti norme:

Usi ammessi:

U.30, U.21 e U.4 (limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale).

Interventi ammessi:

Sono ammessi tutti i tipi di intervento funzionali agli impianti cimiteriali. E' ammessa altresì la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici.

Parametri urbanistico-edilizi:

H max = 8,00 mt (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore);

Modalità di intervento:

Intervento edilizio diretto.

Art. 5.5.3 - Aree per attrezzature e spazi collettivi destinati all'istruzione (COLL-1)

AMBITO DI APPLICAZIONE:

Le seguenti disposizioni si applicano alle aree non ricomprese negli Ambiti di tipo AD e AND per i quali valgono le prescrizioni contenute nelle relative Schede di Ambito di PSC.

USI AMMESSI: oltre agli usi urbani esistenti, risultano ammessi i seguenti usi:

U.22*: Attrezzature collettive di interesse comunale;

U.24: Istruzione superiore;

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

UF max = 0,50 mq/mq.

Numero dei piani fuori terra max = 4

SP min. = 50%;

A = 1 albero/50 mq di Sf (nel caso di interventi di tipo NC ed AM);

Ar = 2 arbusti/50 mq di Sf (nel caso di interventi di tipo NC ed AM).

MODALITÀ DI INTERVENTO

Intervento diretto.

INTERVENTI AMMESSI

Valgono le disposizioni contenute nell'art. 5.5.1 del presente Regolamento.

Art. 5.5.4 - Aree a verde pubblico (COLL-2)

AMBITO DI APPLICAZIONE:

Le seguenti disposizioni si applicano alle aree non ricomprese negli Ambiti di tipo AD e AND per i quali valgono le prescrizioni contenute nelle relative Schede di Ambito di PSC.

USI AMMESSI: oltre agli usi urbani esistenti, risultano ammessi i seguenti usi:

U.21: Parcheggi attrezzati di uso pubblico;

U.23: Verde pubblico;

U.29: Attività culturali;

* l'attuazione degli interventi finalizzati all'insediamento dell'uso U.22 (attività collettive di interesse comunale) relativi agli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare, come servizi sociali (parrocchiali), canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport, deve essere assoggettata al previo inserimento nelle previsioni del POC.

U.33: Attrezzature ed impianti fissi per la telefonia mobile (nelle aree appositamente individuate dal POC).

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

U.4 - Commercio al dettaglio (l'uso è ammesso nella forma ambulante e fissa su aree pubbliche ed in mercati organizzati dalla Amministrazione comunale, con modalità di assegnazione dell'area che saranno definite in occasione della selezione di evidenza pubblica);

U.7 - Pubblici esercizi (l'uso è ammesso su aree pubbliche, con modalità di assegnazione dell'area che saranno definite in occasione della selezione di evidenza pubblica).

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

$UF_{max} = 0,05$ mq/mq.

$SP \geq 30\%$

$A = 1$ albero/50 mq di Sf (nel caso di interventi di tipo NC ed AM);

$Ar = 2$ arbusti/50 mq di Sf (nel caso di interventi di tipo NC ed AM).

MODALITÀ DI INTERVENTO

Intervento diretto.

INTERVENTI AMMESSI

Valgono le disposizioni contenute nell'art. 5.5.1 del presente Regolamento.

Art. 5.5.5 - Aree per attrezzature sportive o ricreative private in territorio rurale (COLL-3)

AMBITO DI APPLICAZIONE:

Le seguenti disposizioni si applicano alle aree non ricomprese negli Ambiti di tipo AD e AND per i quali valgono le prescrizioni contenute nelle relative Schede di Ambito di PSC.

USI AMMESSI: oltre agli usi urbani esistenti, risultano ammessi i seguenti usi:

U.2: Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero (nelle aree appositamente individuate dal POC);

U.4 - Commercio al dettaglio (l'uso è ammesso nella forma ambulante e fissa su aree pubbliche ed in mercati organizzati dalla Amministrazione comunale, con modalità di assegnazione dell'area che saranno definite in occasione della selezione di evidenza pubblica);

U.7: Pubblici esercizi (l'uso è ammesso su aree pubbliche, con modalità di assegnazione dell'area che saranno definite in occasione della selezione di evidenza pubblica).

U.23: Verde pubblico;

U.29: Attività culturali;

U.33: Attrezzature ed impianti fissi per la telefonia mobile (nelle aree appositamente individuate dal POC);

U.34: Attrezzature ed Impianti sportivi privati.

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

$UF_{max} = 0,05$ mq/mq.

Numero dei piani fuori terra max = 2

$SP \geq 50\%$

$A = 1$ albero/50 mq di Sf/St (nel caso di interventi di tipo NC ed AM);

$Ar = 2$ arbusti/50 mq di Sf/St (nel caso di interventi di tipo NC ed AM).

MODALITÀ DI INTERVENTO

Intervento diretto nella generalità dei casi che interessino un insediamento esistente. In caso di realizzazione di nuovo insediamento si dovrà procedere alla previa approvazione di PUA.

INTERVENTI AMMESSI

Valgono le disposizioni contenute nell'art. 5.5.1 del presente Regolamento. In aggiunta agli interventi edilizi ammessi, nelle "Aree per attrezzature sportive o ricreative in territorio rurale" è consentita la realizzazione di strutture leggere temporanee funzionali a manifestazioni culturali, ricreative e sportive, di carattere privato o pubblico, secondo le modalità stabilite dal Capo 7.14 del presente Regolamento.

Art. 5.5.6 - Aree destinate a parcheggi pubblici (COLL-4)

AMBITO DI APPLICAZIONE:

Le seguenti disposizioni si applicano alle aree non ricomprese negli Ambiti di tipo AD e AND per i quali valgono le prescrizioni contenute nelle relative Schede di Ambito di PSC.

USI AMMESSI:

U.21: Parcheggi attrezzati di uso pubblico;

U.33: Attrezzature ed impianti fissi per la telefonia mobile (nelle aree appositamente individuate dal POC).

E' inoltre ammissibile, esclusivamente attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, il seguente ulteriore uso urbano:

U.4 - Commercio al dettaglio (l'uso è ammesso nella forma ambulante e fissa su aree pubbliche ed in mercati organizzati dalla Amministrazione comunale con modalità di assegnazione dell'area che saranno definite in occasione della selezione di evidenza pubblica);

U.7: Pubblici esercizi (l'uso è ammesso su aree pubbliche, con modalità di assegnazione dell'area che saranno definite in occasione della selezione di evidenza pubblica).

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

SP min. 40% per i parcheggi a raso permeabili;

In caso di parcheggi realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrato sottostanti, devono sempre essere alberati in ragione del parametro:

$A = 1 \text{ albero} / 5 \text{ posti auto.}$

MODALITÀ DI INTERVENTO

Intervento diretto.

Per i parcheggi sono ammesse soluzioni a raso e/o interrate; non sono ammesse soluzioni in elevazione.

Per l'uso U4 non è ammessa la costruzione di edifici stabili, ma bensì solo strutture temporanee.

Gli eventuali parcheggi ricadenti in Aree ed elementi di valore naturalistico e paesaggistico (Titolo II-Capo III NTA/PSC), devono essere realizzati con fondo permeabile.

INTERVENTI AMMESSI

Valgono le disposizioni contenute nell'art. 5.5.1 del presente Regolamento.

Art. 5.5.7 - Disposizioni generali

Per tutte le fattispecie descritte nel presente Capo 5.5, nei casi previsti dalla vigente legislazione, le previsioni edilizio-urbanistiche potranno essere superate mediante delibera del Consiglio Comunale d'approvazione del PdC in deroga (in applicazione dell'art. 15 della L.R. n° 31/2002), relativo al progetto dell'opera pubblica.

Ambiti per attrezzature e spazi collettivi ricadenti in Aree ed elementi di valore naturalistico e paesaggistico. In questa aree di tutela di cui al Titolo II-Capo III delle norme di PSC, sono ammesse utilizzazioni ai sensi del presente Capo solo a condizione che non comportino la costruzione di nuovi edifici, né l'ampliamento di quelli preesistenti né impermeabilizzazioni del suolo.

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.

I parcheggi pertinenziali riservati P3 possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, fatti salvi i casi di obbligatorietà a prevedere posti auto in forma di autorimessa. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma, la relativa soletta di copertura dovrà consentire, ove possibile, la formazione di tappeto erboso con cespugli.

Le autorimesse per parcheggi P3 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.

Quando tali parcheggi pubblici P1 e P2 siano realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrate sottostanti, devono sempre essere alberati in ragione di:

1 albero/5 posti auto, se disposti a semplice schiera;

1 albero/8 posti auto, se disposti a doppia schiera contrapposta.

Relativamente ai parcheggi privati P3 e P4 è prescritta la dotazione di cui al comma 9 precedente solo nel caso in cui essi siano collocati in stretto rapporto con parcheggi pubblici e siano ricompresi nell'ambito di intervento urbanistico preventivo (PUA).

Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia permeabile di terreno vegetale di superficie non inferiore a 3,00 mq, di larghezza non inferiore a 1,00 mt per albero e delimitata rispetto ai posti auto da un cordolo non sormontabile, con accorgimenti per evitare lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto auto e la protezione delle piante da urti; a garanzia dell'attecchimento delle piantagioni dovrà essere predisposto idoneo impianto di irrigazione.

Nell'ambito dei PUA, le aree destinate a parcheggi pubblici P1 e P2, dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto bicimotociclo/15 posti auto (tale prescrizione è applicabile nei casi in cui la dotazione richiesta sia superiore a n° 20 posti auto).

In ogni caso devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili, nel rispetto della normativa vigente in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

Nel caso di PUA o interventi di nuova costruzione (NC) per la realizzazione o la ristrutturazione di insediamenti produttivi, devono essere previsti, in idonee posizioni e forme, parcheggi privati e pubblici per autocarri in numero non inferiore ad 1/2000 mq Snt (la misura deve intendersi ricompresa nella dotazione minima richiesta e deve essere riferita sia ad i parcheggi privati che pubblici).

Art. 5.5.12 - Dotazione obbligatoria di rimesse per autovetture

Al di fuori degli Ambiti storici (AS) e degli Insediamenti storici (Is), per i quali valgono le disposizioni contenute nel Capo 4.2 del presente Regolamento, e fatte salve le esclusioni previste dall'art. 5.5.10, co. 5, ogni intervento di nuova costruzione (NC), ampliamento (AM) o ristrutturazione edilizia (RE) estesa all'intero edificio o unità edilizia, che comporti aumento del carico urbanistico (ACU), deve prevedere per ogni abitazione di nuova previsione (usi U.1 e A.1) almeno un locale destinato ad autorimessa, idoneo al ricovero di autovetture, computabile, ai fini del calcolo della dotazione obbligatoria dei parcheggi privati P3, nella misura di:

n° 1 posto auto per le abitazioni fino a mq 100 di SC;

n° 2 posti auto per le abitazioni oltre a 100 mq di SC.

Nel caso di edifici esistenti alla data di riadozione del presente Regolamento (20/10/2008) e aventi funzione abitativa unifamiliare o bifamiliare ed esterni agli Ambiti Storici (AS), è consentita la trasformazione ed il recupero di locali posti al piano terra ad uso autorimessa o altra destinazione classificata come Snr alla civile abitazione, anche allo scopo di realizzare un alloggio aggiuntivo, purchè sia rispettata la potenzialità edificatoria del lotto e venga reperita la quota minima equivalente di dotazioni per il parcheggio su aree esterne disponibili. In questi casi non è richiesta la verifica del rapporto Snr/Sua di cui all'art. 6.1.2 del presente Regolamento.

Nel caso di interventi riguardanti edifici tutelati è ammessa la realizzazione di autorimesse nel sottosuolo di aree cortilive, quando ciò non comporti danni per i giardini e le sistemazioni di pregio.

Art. 5.5.13 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (P3+P4) - Criteri generali

Fatte salve le esclusioni di cui all'art. 5.5.10 del presente Regolamento, per tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione (NC), Ampliamento (AM), Ristrutturazione urbanistica (RU), nonché per gli interventi di Cambio di destinazione d'uso (CD) qualora comportino un aumento di carico urbanistico (ACU), devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (P3 + P4) nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla seguente tabella, che fa parte integrante del presente articolo.

Fatte salve le esclusioni di cui all'art. 5.5.10 del presente Regolamento, per gli interventi di Ristrutturazione edilizia (RE) (anche nel caso in cui l'intervento comporti la demolizione e ricostruzione fedele), di Ristrutturazione edilizia condizionata (RE/C), Restauro e risanamento conservativo (RRC), Ripristino tipologico (RT) e Restauro scientifico (RS), l'applicazione delle dotazioni minime di parcheggi è applicabile esclusivamente nel caso che si determini aumento di carico urbanistico (ACU) ed è subordinata all'esistenza di idonea area in cui collocare le dotazioni di parcheggio.

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

Nel caso di intervento di Cambio di destinazione d'uso (CD) di un'unità immobiliare che determini un incremento di carico urbanistico (ACU) (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, calcolata come differenza fra l'uso di progetto e quello esistente.

Nel caso di intervento di Cambio di destinazione d'uso (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.

La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SC-Snt interessata dall'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.

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

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

Qualora l'applicazione della Tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato all'unità superiore.

Qualora l'applicazione delle quantità minime prescritte di parcheggio privato determini una superficie, questa deve essere comunque garantita a prescindere dal numero di posti auto previsti.

Qualora le quantità prescritte nella Tabella che segue comportino la realizzazione di autorimesse chiuse o coperte, queste non vengono conteggiate come superfici nel calcolo

Art. 5.5.14 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (P3+P4) in relazione agli usi- Parametri quantitativi

Le dotazioni minime richieste sono definite in relazione agli usi urbani ed agricoli in progetto, secondo i criteri applicativi di cui all'articolo precedente.

Le quantità di parcheggi privati di tipo P3 e P4 vengono riepilogate nella seguente Tabella. Le dotazioni si applicano, ove richiesto, sia nel caso di interventi edilizi diretti che nel caso di Piani urbanistici preventivi (PUA).

TABELLA RIEPILOGATIVA DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI (P3+P4)

Le quantità di cui alla tabella seguente sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente RUE; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

Per la corretta applicazione delle dotazioni contenute nella seguente Tabella, devono essere integralmente applicati i criteri prescrittivi generali di cui agli artt. 5.5.10 e 5.5.11. del presente RUE.

Dove è richiesta, la dotazione di parcheggi P4 è da intendersi come percentuale dei parcheggi P3 complessivamente prescritti e non come quota aggiuntiva.

NORMATIVA (USI)		FUNZIONALE	
		POSTI AUTO PRIVATI	
		P3	P4
		di uso riservato	di uso comune
		Intervento diretto o preventivo (PUA)	Intervento diretto o preventivo (PUA)
Funzione abitativa			
U.1	Abitazioni residenziali	1,5 p.a./alloggio di SC fino a mq 100. Per alloggi di SC > mq 100, 2 p.a./alloggio. Nel caso di NC e RE+ACU almeno 1 p.a. per alloggio deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa, con divieto di successiva trasformaz. in p.a. scoperti.	Nel caso di edifici con più di 12 alloggi = ¼ dei p.a. P.3 richiesti
U.3	Residenza collettiva: collegi, convitti, conventi	1 p.a./ 40 mq Snt	almeno 60% dei p.a. P3 richiesti
Funzioni alberghiere e di soggiorno temporaneo			
U.2	Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero	1 p.a./camera	vedasi uso U.3
Funzioni direzionali, commerciali, di servizio e simili			
U.4 - Attività commerciali al dettaglio			
U.4.1	Esercizi commerciali di vicinato	25 mq/ 100 mq Snt	almeno 50% dei p.a. P3 richiesti

Art. 5.5.16 - Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi - Parametri quantitativi minimi

Per tutti gli interventi che comportano aumento del carico urbanistico (ACU), 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.

Qualora l'applicazione delle quantità minime prescritte in relazione ai parcheggi pubblici determini una superficie, questa deve essere comunque garantita a prescindere dal numero di posti auto previsti.

Le quantità minime sono distinte in:

- **Aree P**, da attrezzare a parcheggi pubblici (P1/P2);
- **Aree U**, quali aree a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di attrezzature collettive.

Nei commi che seguono le quantità minime sono espresse come superficie in mq di aree P o U per ogni 100 mq di SC/Snt od in percentuale rispetto la St interessate dagli interventi di cui sopra (con esclusione quindi di quelle eventuali porzioni di SC/Snt 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. n° 20/2000, sulla base dei seguenti parametri di calcolo:

- 1 alloggio medio = 120 mq di SC (orientativamente 90 mq di Sua + 50 mq di Snr);
- Dimensione media della famiglia = 2,45 persone;
quindi 100 mq SC \cong 2,00 abitanti teorici.

Negli interventi edilizi diretti o nei PUA non obbligatori:

A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U.1, U.3, U.4.1, U.10, U.11, U.13, U.16.1, U.16.2):

P1 = 20 mq/100 mq di SC per l'uso U.1 (deve essere comunque garantito 1 p.a./Alloggio se di dimensione superiore a mq 60 di SC);

U = 40 mq/100 mq di SC per l'uso U.1 (nel solo caso di PUA non obbligatori);

P.1 = 25 mq/100 mq di Snt per gli usi U.3, U.4.1, U.10, U.11, U.13, U.16.1, U.16.2;

In tutti i casi fino a 3 posti auto, la dotazione può essere monetizzata.

B) Per gli usi direzionali, commerciali, pubblici esercizi, alberghieri e assimilabili (U.2, U.4.2, U.4.3, U.4.4, U.5, U.6, U.7, U.8, U.10.1, U.12, U.14, U.28, U.34, A.11):

P1 = 40 mq/100 mq di Snt;

U = 60 mq/100 mq di Snt (nel solo caso di PUA non obbligatori).

C) Per gli usi di tipo produttivo (U.9, U.15, U.16.3, U.17, U.17.1, U.18, U.19, U.20, U.31, U.32):

P1 = 10 mq/100 mq di SC;

U = 10% della ST (nel solo caso di PUA non obbligatori).

D) Per gli usi U.21, U.22, U.23, U.24, U.25, U.26, U.27, U.30, U.33, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6: non è richiesta cessione di aree, tranne che per gli usi U.22 (relativamente agli usi connessi all'Istruzione, all'Assistenza e servizi sociali e igienico-sanitari e all'Attività culturali e associative) e U.24 (Istruzione superiore) e U.29 (Attività culturali), quando connessi con attività gestite da soggetti privati, anche attraverso cambio d'uso di edifici esistenti. In tali casi la cessione è pari a:

P1 = 40 mq/100 mq di Snt;

CAPO 5.6 - DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI (ECO)

Art. 5.6.1 - Dotazioni ecologiche e ambientali

Le dotazioni ecologiche ed ambientali, di cui al Titolo III, Capo V delle norme del PSC, art.61 e segg., sono costituite "dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità insediativa dell'ambiente urbano, mitigandone e/o compensandone gli impatti negativi".

Le aree ECO concorrono, al pari delle aree destinate a verde pubblico, al miglioramento della qualità degli insediamenti.

Le aree ECO sono aree private sulle quali, per condizioni attuali, per collocazione o per esigenze di maggiore qualificazione del tessuto insediativo consolidato, si prevedono possibilità di trasformazione e di nuova edificazione con indici di edificabilità inferiori rispetto alle aree degli ambiti consolidati nelle quali sono incluse.

Le aree ECO sono riportate nel Sistema delle Dotazioni delle tavole 2 del PSC.

Il presente articolo disciplina gli interventi nelle aree di verde privato esistenti, considerate facenti parte del sistema delle dotazioni ecologiche (ECO) per la qualità degli insediamenti.

I perimetri delle aree classificate ECO non costituiscono confine di Ambito e pertanto non sono considerati ai fini della misura delle distanze D2.

Le aree ECO sono distinte nelle seguenti categorie:

ECO 1 – aree di valore ecologico ambientale in ambito consolidato, per lo più individuate già dal previgente PRG come aree di rispetto ambientale in centro abitato, nelle quali il valore ambientale si è consolidato ed ha assunto notevole importanza in termini di qualitativi e quantitativi e per le quali vengono ammesse trasformazioni molto limitate rispetto a quelle ammesse nell'ambito di appartenenza;

ECO 2 – aree di valore ecologico ambientale in ambito consolidato individuate a margine del tessuto residenziale e contermini agli ambiti agricoli per le quali vanno attivate politiche di trasformazione a basso impatto volte a delimitare il territorio urbano da quello rurale con la realizzazione di dotazioni ecologiche ambientali;

ECO 3 – aree del tessuto urbano consolidato per le quali, rispetto al previgente PRG, si preordina una trasformazione di destinazione da produttiva e residenziale o per le quali, in virtù della loro collocazione in adiacenza ad ambiti produttivi consolidati, è necessario prevedere la possibilità di trasformazione con indici inferiori rispetto all'ambito urbano consolidato di appartenenza.

DISPOSIZIONI GENERALI

USI AMMESSI:

In generale è consentita la permanenza degli usi esistenti; sono inoltre ammessi i seguenti usi urbani:

U.1: residenza;

U.11: attività terziaria di carattere prevalentemente privato;

Art. 6.2.8 - Ascensori e montacarichi

Negli interventi di risanamento conservativo l'eventuale inserimento di ascensori e montacarichi è ammesso nel caso in cui questo non interferisca significativamente con le caratteristiche dell'impianto tipologico originario ovvero non interessi vani caratterizzati dalla presenza di elementi architettonico-decorativi di pregio.

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.

Quando l'inserimento del vano ascensore non risulti compatibile con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio, potrà esserne previsto l'inserimento in corrispondenza di cavedi o cortili interni, a condizione che esso non interferisca con le caratteristiche architettoniche delle facciate.

Art. 6.2.9 - Scantinati

Per il risanamento degli scantinati possono essere previste limitate aperture, purchè nel rispetto delle partiture preesistenti. Il piano di calpestio può essere abbassato al fine del raggiungimento della altezza minima richiesta dal Regolamento Edilizio per l'abitabilità dei locali, purchè ciò non comporti la manomissione di strutture antiche o di reperti archeologici.

Art. 6.2.10 - Archi e volte

Gli archi e le volte vanno consolidati e restaurati, mediante l'impiego di tecniche quali le catene di irrigidimento, i frenelli ed i rin fianchi cellulari, come pure cunei, micropali e sigillature cementizie.

Art. 6.2.11 - Altezza dei piani

L'altezza dei piani deve essere conservata nel rispetto delle tipologie edilizie riconoscibili, fatti salvi i casi di superfetazione da demolire. Eventuali modifiche a tali altezze possono essere consentite soltanto per il raggiungimento dell'altezza minima richiesta dal RUE, per l'abitabilità dei locali, purchè ciò avvenga senza conseguenze sulle aperture dei fronti esterni, salvo l'eventuale ripristino di quelle originarie; non è consentito in nessun caso modificare l'altezza e la pendenza della falda di copertura.

Art. 6.2.12 - Aperture – Impianti

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.

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.

Quando ammesse dalle presenti norme, le aperture sul piano di falda devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti criteri:

sono esclusi i terrazzi in falda e gli abbaini;

sono ammessi lucernari sul piano di falda, realizzati secondo criteri di ordinata composizione delle aperture, con dimensioni massime di 1 mq per ciascun lucernario e complessivamente nella dimensione minima per rendere i vani sottotetto abitabili, secondo quanto stabilito dal presente RUE.

La realizzazione di impianti fotovoltaici e solari termici sul tetto di edifici di interesse storico e testimoniale (ES), classificati come beni culturali, oppure in edifici ricompresi nell'ambito dei centri storici è generalmente vietata. E' possibile installare pannelli fotovoltaici o solari termici (privi di serbatoio esterno di accumulo) nei predetti immobili solo qualora venga presentato in allegato al titolo abilitativo che ne legittimi l'installazione (CIL, SCIA o PdC) una relazione ed adeguati elaborati grafici di supporto, sottoscritti da tecnico abilitato, attestanti il fatto che la prevista installazione non compromette il contesto architettonico e non produce alcun effetto visivo che alteri la visione degli elementi architettonici del bene. In particolare si dovrà dimostrare che l'installazione non sarà visibile dagli spazi e/o aree pubbliche circostanti l'immobile e che non avrà una estensione superiore ad $\frac{1}{4}$ della superficie complessiva delle falde. Le verifiche di compatibilità saranno effettuate dagli uffici tecnici comunali mediante l'ausilio della Commissione per la Qualità architettonica ed il Paesaggio. Nel caso in cui l'edificio sia classificato bene culturale ed assoggettato alle disposizioni di cui alla parte II del D.Lgs. n° 42/2004, la proposta dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza.

Art. 6.2.13 - Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

Si prescrive che per ogni unità edilizia gli interventi, anche se eseguiti per parti e in tempi diversi, siano realizzati in modo coerente e uniforme.

Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con malta non tirata a staggia e tinteggiata con colori naturali tradizionali, salvo eventuali zoccolature in cemento rustico o in pietra tradizionale.

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.

Il colore da usarsi negli intonaci, previa campionatura in loco, da approvarsi preventivamente dal competente Ufficio tecnico 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.

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.

Negli interventi di restauro scientifico, quando siano riconoscibili tracce dei colori originari, questi dovranno essere riproposti in sede di rifacimento della tinteggiatura.

Art. 6.2.14 - Aperture esterne e facciate

Finestre, porte e portoni devono mantenere le caratteristiche preesistenti, salvo il ripristino delle aperture originarie e le eventuali modifiche consentite dai singoli criteri di intervento.

Nel territorio rurale non è ammessa nelle coperture la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dal piano di falda o di terrazzini incassati nella falda (salvo il mantenimento di abbaini o terrazzini resistenti). È ammessa l'apertura di lucernai a raso nella falda; la superficie di tali aperture non deve superare complessivamente il rapporto aero-illuminante minimo prescritto per i vani sottostanti, e ciascuna apertura non deve superare la superficie di 1,50 mq. 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.).

Art. 6.3.3 - Interventi di sistemazione delle aree di pertinenza

A seguito di qualsiasi intervento edilizio, con l'esclusione della manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) o di modifiche interne, è fatto obbligo di provvedere, se necessaria, alla sistemazione delle aree di pertinenza dell'edificio e/o del nucleo rurale.

Il progetto delle sistemazioni delle aree di pertinenza deve essere adeguatamente dettagliato negli elaborati grafici, Il perimetro dell'area di pertinenza, intesa come una delle pertinenze di cui al Titolo II del presente RUE, è definito:

- per l'edificio singolo, dal lotto catastale su cui esso insiste;
- per il nucleo rurale dall'insieme di particelle catastali risultanti dalle mappe catastali e censite come fabbricati residenziali, rurali, corti e proprie aree di pertinenza, distinte dal terreno agrario che le circonda e con accesso autonomo dalla rete viaria (comunale, vicinale o interpodereale). In assenza di riferimenti catastali certi, o nel caso di accrescimento del Nucleo rurale conseguente ad interventi di nuova costruzione o ampliamento, si considera sia per l'edificio singolo che per il nucleo, la regione interna al rettangolo, orientato secondo la viabilità pubblica esistente o, in sua assenza, agli assi della centuriazione romana storica, circoscritto alla figura geometrica generata dalla intersezione dello sviluppo a 50 metri di distanza del perimetro di ciascun edificio (offset) costituente il nucleo. Nel caso di interventi di nuova edificazione funzionali ad usi agricoli specifici che necessitano, per loro natura o per obblighi di Legge di più ampi spazi, potranno essere consentiti maggiori ampliamenti del perimetro dell'area di pertinenza del "centro aziendale".

È vietata la demolizione o sostituzione senza idoneo titolo abilitativo, di tutti quegli elementi di arredo tradizionale dei fondi agricoli e delle aie, quali pilastrini d'ingresso (coperti e scoperti), lastricature in cotto o in pietra, pozzi, maestà, banchine e ponti di particolare fattura stilistica, ed ogni altro elemento legato alla tradizione ed alle tipologie locali.

Nelle aree di pertinenza sono regolamentati gli interventi volti alla realizzazione o modifica di:

- accessi;
- recinzioni;
- pavimentazioni esterne;
- elementi di arredo;
- piantumazioni e sistemazioni arboree;
- parcheggi o posti auto di pertinenza;
- attrezzature per il tempo libero.

Accessi

È prescritto il mantenimento ed il restauro di pilastrini d'accesso e/o manufatti eventualmente esistenti che presentino significative caratteristiche costruttive o di pregio ambientale. Nel caso questi accessi non soddisfino le esigenze specifiche del nucleo, per motivi dimensionali o di sicurezza della circolazione stradale, è possibile, nel rispetto di quanto sopra esposto,

ricavare un ulteriore accesso in altra posizione, arretrata rispetto alla sede stradale e come prescritto dalle vigenti norme del Codice Stradale. Detto nuovo accesso dovrà inserirsi e rapportarsi, per caratteristiche costruttive e tipologiche, in modo congruo con le preesistenze e con l'assetto complessivo del nucleo rurale.

Recinzioni

Le nuove recinzioni ammesse dovranno essere realizzate esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica, (sostenuta da pali in ferro o in legno) addossata alla siepe dal lato rivolto all'interno dell'area da recingere, oppure interposta fra due file di piante, collocata a norma di legge, senza parti murarie e con altezza non superiore a m 1,60, eccezion fatta per i pilastri ed il cancello d'ingresso. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, eventualmente sostenuti da colonne o pilastri in muratura, anche per l'eventuale contenimento dei contatori delle utenze pubbliche. Nei casi nei quali ricorrano particolari esigenze di conservazione di strutture, condizioni e situazioni esistenti, si può ricorrere all'apertura meccanizzata dei cancelli con comando a distanza.

La recinzione del Nucleo Rurale é consentita limitatamente a perimetro del nucleo stesso, così come individuato dalle presenti norme di RUE, con esclusione comunque dei terreni ineditati destinati alle normale attività colturali.

Non sono consentite recinzioni o qualsivoglia opere di partizione interne al perimetro dei Nuclei Rurali, al fine di isolare aree di pertinenza di singoli alloggi o singoli edifici. Fanno eccezione i casi di ricostruzione di edifici in conseguenza della loro demolizione per effetto di procedure espropriative od in conseguenza del riconoscimento della loro oggettiva incompatibilità, a seguito della realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie o idrauliche pubbliche, in applicazione della L.R. n° 38/1998. In questa fattispecie saranno ammesse, in ragione della perdita della integrità dell'impianto tipologico edilizio originario della corte agricola, recinzioni interne al perimetro dell'area interessata dalla delocalizzazione, a condizione che abbiano le medesime caratteristiche descritte al comma 6 precedente.

Nel caso di insediamento rurale dotato di ponte di accesso al fondo oltre a quello di accesso al nucleo, o nel caso di terreni ineditati, la chiusura del ponte di accesso può avvenire esclusivamente con sbarre o catene sorrette da pilastri in ferro; sono esclusi impianti di accesso con pilastri in muratura, da riservare al solo accesso al nucleo rurale. Non sono consentite coperture sugli ingressi se non esistenti e/o opportunamente documentate. I cancelli di ingresso carraio su strade pubbliche devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita davanti al cancello, fuori dalla sede stradale.

Relativamente alle attività legittimamente insediate o insediabili in ambito rurale, qualora una normativa sovraordinata imponga la realizzazione di recinzioni che, per caratteristiche dimensionali o di collocazione, non siano corrispondenti alle presenti normative del RUE, sarà consentita la deroga a queste ultime. Al fine di consentire al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia la valutazione della deroga alle norme del RUE, nell'ambito del titolo abilitativo relativo alla costruzione della recinzione, il tecnico progettista dovrà adeguatamente relazionare in merito al contenuto del disposto normativo sovraordinato e dimostrare che non siano presenti altre soluzioni progettuali che possano consentire anche il rispetto della normativa del RUE.

Pavimentazioni esterne ed elementi di arredo

Le aree destinate alle nuove pavimentazioni non permeabili (percorsi pedonali e carrai) e gli elementi di arredo esterno, devono essere ridotte al minimo indispensabile e da contenere comunque entro il 10% della superficie fondiaria scoperta della corte agricola (dal computo

sono comunque esclusi i manufatti accessori e complementari eventualmente consentiti in applicazione delle disposizioni di cui al Capo 4.4 del presente RUE).

Non sono consentite in nessun caso addizioni di pavimentazioni impermeabilizzanti in asfalto.

Relativamente alle attività legittimamente insediate o insediabili in ambito rurale, qualora una normativa sovraordinata imponga la realizzazione di pavimentazioni aventi caratteristiche non corrispondenti alle presenti normative del RUE, sarà consentita la deroga a queste ultime. Al fine di consentire al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia la valutazione della deroga alle norme del RUE, nell'ambito del titolo abilitativo relativo alla pavimentazione, il tecnico progettista dovrà adeguatamente relazionare in merito al contenuto del disposto normativo sovraordinato e dimostrare che non siano presenti altre soluzioni progettuali che possano consentire anche il rispetto della normativa del RUE.

Piantumazioni e sistemazioni arboree

In tutto il territorio rurale (TR), è vietato estirpare le siepi, a meno che ciò non avvenga sulla base di 'Programmi di riconversione e ammodernamento', che dovranno puntualmente motivare le scelte di soppressione.

Gli interventi edilizi devono essere progettati in modo da salvaguardare le alberature non produttive preesistenti aventi diametro del tronco superiore a 0,20 mt - rilevato a 1 mt dal colletto e di non offenderne l'apparato radicale; previo nulla-osta del Responsabile del Settore competente, è consentito prevederne il diradamento.

In tutti i progetti edilizi presentati, dovranno essere rilevate ed indicate le piante legnose esistenti (alberi ed arbusti), su apposita planimetria corredata da documentazione fotografica.

L'abbattimento di alberi di alto fusto e la modificazione di impianti colturali aventi carattere monumentale-paesaggistico, ovvero costituenti ambiti di rilevante interesse ambientale, qualora si renda inevitabile, la relativa autorizzazione può essere rilasciata sulla base di una relazione tecnica che motivi adeguatamente le necessità alla base dell'intervento richiesto e che preveda, nei casi in cui ciò è possibile, il ripristino delle alberature con la piantumazione di essenze adeguate, ed il relativo impegno del richiedente a mezzo di apposito atto d'obbligo. L'autorizzazione all'abbattimento sarà rilasciata a cura del Responsabile del Settore comunale competente che si potrà avvalere eventualmente della consulenza di un tecnico professionista abilitato o del Corpo Forestale dello Stato. Nell'atto autorizzativo dovranno essere specificate le prescrizioni di reimpianto delle alberature sostitutive, da collocarsi anche eventualmente in altra area di proprietà del privato o su aree pubbliche disponibili.

Per interventi di ogni tipo, è richiesto il rispetto di opportune distanze di salvaguardia dalle alberature di pregio, assunte come uguali a quelle previste per i confini di proprietà, a partire dall'involuppo esterno delle alberature stesse.

Ai fini dell'applicazione della presente normativa, fatte salve prescrizioni particolari contenute nel vigente Regolamento comunale del verde, non sono considerati alberi di alto fusto, sottoposti a particolare tutela, salvo il caso che costituiscano complessi arborei di rilevanza paesaggistica, le seguenti alberature:

le essenze che risultano trapiantabili;

gli alberi da frutto delle specie tipiche della zona o comunque normalmente coltivate;

gli aceri, i lecci, i noci, gli olmi, i tassi, le robinie, i salici, i tigli, e le altre specie a queste assimilabili, quando hanno diametro del tronco, misurato a 1 mt dal piano di campagna, inferiore a 0,20 mt.

Art. 6.3.4 - Impatto paesaggistico degli edifici in territorio rurale

Negli Ambiti ammettono insediamenti artigianali, industriali, commerciali all'ingrosso e comunque destinati ad attività produttive, in tutti i casi di intervento di Ampliamento oltre il 10% della Snt esistente, Nuova Costruzione (anche conseguente a demolizione), è prescritta la formazione di quinte alberate lungo almeno due lati dell'area d'intervento, con preferenza per gli eventuali lati confinanti con Ambiti agricoli, Ambiti consolidati urbani o con Aree per attrezzature e spazi collettivi.

Art. 6.4.10 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, ecc.

Il RUE definisce le modalità di intervento e procedure autorizzative relative all'installazione di insegne e dei mezzi pubblicitari, attraverso l'allegato I "Regolamento comunale per la disciplina delle Insegne e dei Mezzi pubblicitari".

Art. 6.4.11 - Cassette per la posta e contatori

Tutti gli edifici di abitazione, industriali, artigianali, direzionali, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso di cassette per il recapito della corrispondenza, accessibili all'esterno.

I contatori per l'erogazione dei pubblici servizi (Enel, Gas, Acqua) devono essere dislocati in nicchie secondo le disposizioni impartite dai rispettivi enti gestori dei relativi servizi.

L'installazione di cassette per la posta, citofoni e contatori in edifici appartenenti al Sistema insediativo storico, dovranno rispondere a criteri di salvaguardia delle caratteristiche storico-testimoniali degli edifici.

La presente norma è applicabile anche nel Territorio rurale.

Art. 6.4.12 - Indirizzi generali per il risparmio idrico.

In generale per tutti gli interventi ricadenti nel Territorio rurale, Urbanizzato e Urbanizzabile, classificabili come:

- nuova costruzione (NC);
- ristrutturazione edilizia globale (RE) associata o meno ad ampliamento (AM);
- ristrutturazione edilizia (RE) che comporti la demolizione e ricostruzione fedele di un edificio esistente;

si rende obbligatorio mettere in atto interventi volti al risparmio idrico al fine di ottenere risparmio delle risorse idriche attraverso l'utilizzo delle acque piovane per:

antincendio (vasche di accumulo);

servizi igienici non potabili (cassette di risciacquo e orinatoi);

innaffiamento dei giardini od impianti di irrigazione;

lavaggio delle auto;

impianti industriali in genere (raffreddamento, lavaggio, risciacquo).

La presente norma detta indicazioni di massima per la realizzazione di un sistema di raccolta e accumulo delle acque piovane.

Tale sistema deve essere composto da:

vasche d'accumulo/serbatoi a perfetta tenuta, realizzati in cemento armato di qualità o in polietilene ad alta densità, dotati di 'passo d'uomo'; essi potranno avere capienza variabile tra i 1.000 e i 10.000 litri;

filtri: a seconda della tipologia dell'impianto essi potranno essere centrifughi, a camera, autopulenti, realizzati in acciaio inox; e dovranno servire ad evitare l'immissione nel serbatoio di detriti e corpi estranei;

TITOLO 7 - NORME PROCEDURALI

CAPO 7.1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 7.1.1 - Oggetto delle norme del presente titolo

Il Titolo 4 del presente RUE disciplina i titoli abilitativi e le procedure per realizzare gli interventi edilizi, la composizione ed il funzionamento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, le modalità di esecuzione delle opere e l'attività di controllo della loro conformità alle norme, ai sensi della legislazione statale e regionale, nonché delle norme del Codice Civile.

In caso di interventi edilizi relativi ad attività produttive rientranti nell'ambito di applicazione della disciplina dello Sportello Unico per le Attività Produttive, si applicano le norme specifiche relative alla gestione del procedimento unico.

CAPO 7.2 - COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

Art. 7.2.1 - Definizione e compiti

La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, di seguito indicata, in via breve, come Commissione, è organo consultivo del Comune, a cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori, ma non vincolati, ai fini del rilascio di provvedimenti comunali, in materia di:

- beni paesaggistici;
- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- interventi di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico.
- La Commissione costituisce organo a carattere esclusivamente tecnico, i cui componenti, esterni al Comune, presentano una elevata competenza e specializzazione.
- La Commissione esprime il parere in ordine agli aspetti inerenti la qualità urbana e architettonica, gli aspetti formali (compositivi ed estetici) degli interventi e il loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.
- In particolare, sono sempre sottoposti al parere della Commissione:
 - strumenti di pianificazione urbanistica (PSC, POC, RUE) e relative varianti;
 - strumenti urbanistici attuativi e loro varianti (PUA);
 - interventi di nuova costruzione di edifici, nonché di ampliamento significativo di edifici esistenti, sotto il profilo della qualità urbana, architettonica e paesistico-ambientale;
 - interventi di ristrutturazione edilizia, con modifiche di sagoma e di volume, consistenti in un insieme sistematico di opere di trasformazione di edifici esistenti;
 - interventi sistematici di recupero di immobili sottoposti a vincolo di restauro, di risanamento conservativo e di ripristino tipologico;
 - interventi che comportino variante essenziale a titolo abilitativo, significativa sotto il profilo della qualità urbana, architettonica e paesistico-ambientale;
- le richieste di valutazione preventiva sull'ammissibilità di un intervento edilizio che riveste rilevanza in ordine agli aspetti compositivi e architettonici delle opere edilizie e al relativo inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale;
- richieste di installazione di insegne e di mezzi pubblicitari nei casi previsti nell'allegato I al presente Regolamento.

Il Responsabile del procedimento ha facoltà di sottoporre al parere della Commissione altri progetti relativi a interventi particolarmente significativi per la qualità urbana, architettonica e paesaggistico-ambientale.

Non sono sottoposti al parere della Commissione:

- richieste di sanatoria, ad esclusione degli interventi per i quali è richiesto il parere in forma ordinaria ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale n. 31 del 2002;
- richieste di PdC per le quali sia stato proposto un motivato diniego.

Art. 7.2.2 - Composizione e nomina

La Commissione è nominata con deliberazione della Giunta Comunale, ed è composta: dal Presidente, scelto, in base al suo curriculum scientifico e professionale, tra esperti di elevata competenza e specializzazione in materia di urbanistica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura e restauro, che abbiano già acquisito esperienze come componenti in Commissioni per la qualità architettonica e il paesaggio; in caso di sua assenza, la seduta potrà svolgersi regolarmente presieduta dal componente più anziano presente;

da 4 (quattro) componenti, scelti, in base al loro curriculum scientifico e professionale, tra esperti di elevata competenza e specializzazione in materia di urbanistica, beni culturali e paesaggio, tutela dell'ambiente, storia dell'architettura e restauro.

La Giunta Comunale stabilisce le modalità di acquisizione e di selezione dei curricula dei candidati a Presidente e componente della Commissione, secondo criteri di pubblicità e di trasparenza.

Non possono far parte della Commissione i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali, ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera da esaminare.

La Commissione dura in carica 4 (quattro) anni e i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. E' fatto salvo quanto stabilito dall'art.3 della L.444/1994 e successive modificazioni, in materia di disciplina della proroga degli organi amministrativi.

I componenti che non partecipano a 3 (tre) sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.

In caso di cessazione o decadenza di componenti della Commissione, la Giunta Comunale dichiara la decadenza e procede alla relativa sostituzione, con le medesime modalità di nomina dei componenti, per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.

Segretario della Commissione, senza diritto di voto, è un operatore del Settore, designato dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia. Può essere presente ai lavori della Commissione l'operatore tecnico comunale, che ha curato l'istruttoria dei progetti o atti da valutare.

L'indennità spettante ai componenti della Commissione, in misura corrispondente all'attività di consulenza loro richiesta, è stabilita con apposita deliberazione della Giunta Comunale.

Art. 7.2.3 - Funzionamento e pubblicità

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del Presidente. L'ordine del giorno ed i relativi documenti necessari per la consultazione, vengono resi disponibili prima di ciascuna seduta.

Le adunanze sono valide, se intervengono più della metà dei componenti, tra cui il Presidente (o il componente sostituto).

CAPO 7.4 - TITOLI ABILITATIVI

Art. 7.4.1 - Attività edilizia libera

Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, sono realizzati liberamente, senza la presentazione di nessun progetto o comunicazione al Comune:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e gli altri interventi indicati nell'art. 6 co. 1 del DPR 380/01;
- le strutture leggere (CLG) classificate come "opera precaria", secondo quanto disciplinato nell'Allegato "L" al RUE (Regolamento comunale sull'arredo ed il decoro urbano).

L'attività edilizia libera, fatte salve le sovraordinate norme di tutela dei beni culturali e paesaggistici, non è sottoposta ad alcun titolo abilitativo, non ha obblighi di comunicazione preventiva allo SUE, né di apposizione del cartello di cantiere di cui all'art. 7.15.4.

Art. 7.4.2 - Titoli abilitativi

I titoli abilitativi edilizi sono quelli previsti dalle normative nazionali e regionali in materia.

Salvi i casi di attività edilizia libera sopra indicata, gli interventi edilizi, anche su aree demaniali, sono soggetti a titolo abilitativo e la loro realizzazione è subordinata, salvo di casi di gratuità, alla corresponsione del contributo di costruzione.

I titoli abilitativi devono essere conformi alle leggi, ai regolamenti e alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti e adottati.

Art. 7.4.3 - Attività edilizia sottoposta a Comunicazione di inizio lavori (CIL).

Sono sottoposte a comunicazione di inizio lavori (CIL) le opere previste dall'art. 6 co. 2 del DPR 380/01.

Le opere indicate dalla normativa sovraordinata come liberalizzate, ai sensi dell'art. 6 co. 2 del DPR 380/01, sono obbligatoriamente sottoposte alla procedura della CIL.

La CIL deve essere presentata compilando la modulistica predisposta dal SUE ai sensi dell'art. 10.1.3.

Alla CIL possono essere allegati gli atti autorizzativi, i nulla osta e gli altri atti di assenso, comunque denominati, che la legge di settore individua come presupposto per il rilascio del titolo edilizio (anche se non più previsto) o per l'inizio dei lavori.

Nel caso in cui non fossero allegati alla CIL gli atti autorizzativi, i nulla osta e gli altri atti di assenso, comunque denominati, che la legge di settore individua come presupposto per il rilascio del titolo edilizio, il soggetto avente titolo alla realizzazione delle opere o dell'intervento dovrà dichiarare o attestare nella comunicazione di aver acquisito i predetti atti e di poter disporre degli stessi in caso di successivo controllo ad opera dello SUE o delle amministrazioni competenti.

Eventuali varianti in corso d'opera relative ad interventi soggetti a CIL sono realizzabili solo previa ulteriore comunicazione.

I lavori dovranno essere conclusi entro 3 (tre) anni dalla data di presentazione della CIL.

La fine dei lavori dovrà essere comunicata per iscritto compilando la modulistica predisposta dal SUE ai sensi dell'art. 10.1.3.

Alla comunicazione di fine dei lavori dovrà essere allegata anche la scheda tecnica descrittiva delle opere edilizie eseguite compilando la modulistica predisposta dal SUE ai sensi dell'art. 10.1.3.

In cantiere va conservata copia della CIL con i relativi elaborati progettuali, da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dello Sportello unico per l'edilizia, nonché la copia di ogni atto di assenso acquisito.

Gli estremi della CIL sono contenuti nel cartello esposto in cantiere. La realizzazione degli interventi con CIL è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

Sono attuabili con CIL, ai sensi dell'art. 6 co. 2 let. a) del DPR 380/01, le opere di manutenzione straordinaria da eseguirsi **in unità immobiliari ad uso residenziale**, con le seguenti limitazioni:

- le opere non comportino effetti sostanziali sulle strutture, secondo la definizione datane dall'art. 9, comma 2, della L.R. n. 19 del 2008 (variazione degli effetti dell'azione sismica o delle resistenze delle strutture o della loro duttilità);
- non vi sia aumento di unità immobiliari né modifiche alle dimensioni plani volumetriche (volumi e/o superfici) delle singole unità immobiliari;
- l'intervento sia relativo ad una singola unità immobiliare (sono pertanto escluse le opere che comportino una fusione di unità immobiliari);
- non vi siano cambi di destinazione d'uso delle singole unità immobiliari;
- non vi siano modifiche ai parametri urbanistici definiti dal RUE quali: volume, superficie utile, superficie accessoria, sagoma, altezze, distanze, pertinenze, ecc.

Sono attuabili con CIL, ai sensi dell'art. 6 co. 2 let. e-bis) del DPR 380/01, **le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa**, con le seguenti limitazioni:

- qualora le opere comportino effetti sostanziali sulle strutture, secondo la definizione datane dall'art. 9, comma 2, della L.R. n. 19 del 2008 dovrà essere depositato unitamente alla CIL anche il progetto esecutivo ovvero l'autorizzazione sismica, completi di tutti gli allegati previsti dalla normativa vigente;
- non vi sia aumento di unità immobiliari;
- l'intervento sia relativo ad una singola unità immobiliare (sono pertanto escluse le opere che comportino una fusione di unità immobiliari);
- non vi siano modifiche ai parametri urbanistici definiti dal RUE quali: volume, superficie utile, superficie accessoria, sagoma, altezze, distanze, pertinenze, ecc.
- i fabbricati devono essere adibiti ad esercizio d'impresa sia prima che dopo l'intervento;
- l'eventuale cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare deve soggiacere alle seguenti ulteriori condizioni:
 - il cambio d'uso deve essere relativo all'intera unità immobiliare;
 - l'uso in progetto deve essere ammesso nell'ambito urbanistico di PSC dell'immobile interessato;

- non deve comportare un aumento di carico urbanistico;
- non deve essere accompagnato da opere edilizie funzionali al cambio d'uso stesso; nel qual caso l'intervento edilizio verrebbe classificato come ristrutturazione edilizia e sottoposto a SCIA o PdC.

Relativamente alla realizzazione di **opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee**, di cui all'art. 6, comma 2, lettera b), le modalità con cui deve essere presentata la CIL sono disciplinate dal successivo Capo 7.14.

Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze contingibili e urgenti, non è richiesta la CIL, limitatamente alle opere ingiunte, salva diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa.

Art. 7.4.4 - Soggetto avente titolo

Hanno titolo a richiedere e ottenere il Permesso di costruire ovvero al deposito della SCIA, DIA o CIL:

- il proprietario dell'immobile;
- il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
- l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
- l'usufruttuario e il titolare di diritto di uso e di abitazione, nei limiti della costituzione del suo diritto;
- il titolare di servitù prediali, per gli interventi conformi al titolo;
- il locatario, nei limiti del contratto;
- il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza, per quanto attiene all'intervento edilizio presupposto dal titolo abilitativo;
- il concessionario di beni demaniali, conformemente all'atto con il quale si è costituito il diritto;
- l'azienda erogatrice di pubblici servizi, conformemente alla convenzione stipulata con il proprietario o con la persona legittimata a disporre;
- il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo;
- l'amministratore condominiale, previa delibera assembleare, per ciò che concerne le parti comuni del condominio;
- l'assegnatario di aree, conformemente all'atto di assegnazione dell'organo comunale competente;
- il soggetto che agisce in forza di un negozio giuridico che consenta il godimento di un bene immobile e contestualmente conferisca l'esplicita facoltà di presentare la DIA, SCIA, o richiedere e ottenere il PdC, ed eseguire i relativi lavori.

In caso di rappresentanza legale o negoziale del soggetto avente titolo a presentare l'istanza o la comunicazione dell'intervento edilizio, si fa riferimento ai poteri effettivamente conferiti dalla legge o dal contratto.

L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario, contenuta al comma 1, è esemplificativa ed evidenzia 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 di colui che presenta l'istanza o la comunicazione dell'intervento edilizio, il quale, mediante autocertificazione, attesta di essere legittimato alla formazione del titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento edilizio. La legge nazionale o regionale stabilisce il momento in cui il titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento edilizio risulta efficace, sempre e comunque con salvezza dei diritti del proprietario, nonché di qualsiasi altro soggetto terzo. Il Comune ha sempre facoltà di procedere a verifiche e controlli, anche a campione, sia attraverso l'esame diretto e dettagliato degli atti che dovranno essere prontamente esibiti dall'interessato sotto pena di decadenza, sia attraverso la richiesta di un esplicito atto confermativo di assenso da parte del proprietario o del soggetto terzo.

CAPO 7.5 - VALUTAZIONE PREVENTIVA

Art. 7.5.1 - Richiesta

L'avente titolo a intervenire nell'immobile o il tecnico da lui delegato, può chiedere, prima di presentare il progetto edilizio, la valutazione preventiva prevista dall'art. 16 della L.R. 31/02 sull'ammissibilità dell'intervento. La richiesta va presentata allo Sportello unico per l'edilizia.

La richiesta deve essere presentata compilando la modulistica predisposta dal SUE ai sensi dell'art. 10.1.3, ad essa vanno allegati, in duplice copia, i seguenti elaborati, quando necessari per il tipo di intervento, tutti riducibili in formato UNI A4:

planimetria, almeno in scala 1:1000 o in scala 1:2000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'intervento;

rilievo dell'area e/o edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe al lotto, e delle alberature esistenti;

rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno 2 (due) sezioni;

fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15 x 10 cm. ed a colori, da punti di ripresa individuati;

relazione tecnica illustrativa dell'intervento, predisposta da un professionista abilitato, contenente i principali parametri progettuali, con particolare riferimento ai vincoli, alla categoria di intervento, agli indici urbanistici ed edilizi e alle destinazioni d'uso, alle soluzioni progettuali di massima, e comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;

elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c), e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due).

Inoltre deve essere prodotta la ricevuta attestante il pagamento dei Diritti di istruttoria.

Art. 7.5.2 - Procedimento per il rilascio

Entro 15 (quindici) giorni dalla data di presentazione, il Responsabile del procedimento, se la documentazione è incompleta, può chiedere, per una sola volta, documentazione integrativa con indicazione del termine per la regolarizzazione. In questo caso, il termine per il rilascio resta sospeso fino al ricevimento di quanto richiesto.

La valutazione preventiva è rilasciata dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, entro 45 (quarantacinque) giorni dalla presentazione della relativa richiesta. Il titolare viene invitato, con lettera raccomandata a.r. a presentarsi presso lo Sportello unico per l'edilizia per il ritiro della valutazione preventiva. Il ritiro va effettuato dal titolare, o da suo delegato, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della lettera di invito. In mancanza, la valutazione preventiva viene archiviata.

Trascorso il termine complessivo del procedimento, la valutazione preventiva si intende rilasciata, secondo quanto indicato nella relazione tecnica presentata.

I contenuti della valutazione preventiva e della relazione tacitamente assentita sono vincolanti ai fini del rilascio del PdC o della validità del titolo abilitativo, a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella valutazione preventiva stessa.

La stessa conserva la propria validità per 1 (un) anno, a meno che non intervengano modifiche ai piani urbanistici e al RUE.

La presentazione della valutazione preventiva è subordinata al previo pagamento di una somma forfettaria per spese istruttorie, in relazione alla complessità dell'intervento, così come previsto con Delibera di Consiglio Comunale n° 27 del 12/02/2003.

CAPO 7.6 - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (SCIA)

Art. 7.6.1 - Interventi edilizi soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività obbligatoria

Ai sensi dell'art. 5 del DL. 70/2011, convertito con Legge n° 106/2011, le opere precedentemente sottoposte a denuncia di inizio attività sono state assoggettate a "Segnalazione certificata di inizio attività" (SCIA).

La Regione dell'Emilia Romagna con Delibera di Giunta n° 1281/11 ha chiarito che le disposizioni in materia di SCIA trovano applicazione in sostituzione delle corrispondenti disposizioni in materia di "Dichiarazione di inizio attività" (DIA) di cui alla L.R. 31/2002.

Sono obbligatoriamente assoggettati a Segnalazione certificata di inizio attività, di seguito sempre nominata SCIA, ai sensi dell'art. 19 della L. 241/90 e succ. mod. ed int. i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione straordinaria che comportino effetti sostanziali sulle strutture, secondo la definizione datane dall'art. 9, comma 2, della L.R. n. 19 del 2008 salvo i casi di opere sottoposte obbligatoriamente a CIL ai sensi dell'art. 6 co. 2 let. e-bis del DPR 380/01;
- restauro, risanamento conservativo riguardanti immobili non ricadenti nel Sistema insediativo storico, oltre che per immobili non sottoposti dagli strumenti urbanistici comunali a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche;
- eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora interessino immobili compresi negli elenchi di cui al titolo I del D.Lgs. 42/2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
- recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- ristrutturazione edilizia riguardanti immobili non ricadenti nel Sistema insediativo storico e nel Territorio rurale, oltre che per immobili non sottoposti dagli strumenti urbanistici comunali a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche, nonché interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino scostamenti e/o aumenti di cubatura e volumetria;
- recupero ai fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 6/04/1998 n. 11 e dell'art. 2.1.4 co. 4 del RUE;
- mutamento della destinazione d'uso senza opere;
- modifiche funzionali di impianti esistenti, già destinati ad attività sportive, senza creazione di volumetria;
- installazione o revisione di impianti tecnologici, che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- varianti essenziali a SCIA e varianti minori in corso d'opera di PdC rilasciati;
- realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art.9, comma 1, della L.24/03/1989 n.122, esclusi gli immobili collocati nei Centri Storici;

- interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume lordo inferiore o pari al 20% del volume lordo dell'edificio principale, ivi comprese le strutture leggere da giardino (CLG), secondo quanto disciplinato nell'Allegato "L" al RUE (Regolamento comunale sull'arredo ed il decoro urbano).
- significativi movimenti di terra senza opere, non connessi all'attività agricola;
- apposizione di cartelloni pubblicitari, se rientranti nella attività avente rilevanza edilizia così come stabilito nell'Allegato I al presente Regolamento;

Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze contingibili e urgenti, non è richiesta la SCIA, limitatamente alle opere ingiunte, salva diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa.

Art. 7.6.2 - Ulteriori interventi edilizi soggetti a SCIA

Oltre agli interventi edilizi previsti dall'articolo precedente, sono assoggettati a SCIA:

- interventi di demolizione senza ricostruzione;
- occupazione di suolo a cielo aperto, compresa l'esposizione di merci, senza realizzazione di opere edilizie;
- muri di sostegno;
- modifiche prospettiche di edifici che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- accorpamento di unità immobiliare;

Art. 7.6.3 - Disciplina della SCIA

L'avente titolo ad intervenire deposita allo Sportello unico per l'edilizia o per le attività produttive la SCIA prima dell'effettivo inizio delle opere edilizie, utilizzando la modulistica predisposta dal SUE ai sensi dell'art. 10.1.3, allegando:

- la documentazione richiesta dalla normativa di settore per le corrispondenti opere previste;
- tutti quegli elaborati tecnico-grafici elencati all'art. 7.7.3 e 7.7.4 (allegati alle richieste di rilascio di PdC) che risultino pertinenti alle previste opere;
- apposito modello predisposto dal SUE ai sensi dell'art. 10.1.3, nel quale indicare il giorno dell'effettivo inizio dei lavori;
- la ricevuta di avvenuto versamento del contributo di costruzione, se dovuto, oppure della prima rata, unitamente ad una fideiussione bancaria, a garanzia del pagamento delle rate successive;
- ricevuta del pagamento dei Diritti di Segreteria.

L'inizio effettivo dei lavori può essere contestuale al deposito della SCIA ma non successivo ad un anno dalla data di presentazione della SCIA stessa.

I lavori dovranno essere conclusi entro tre anni dal loro inizio.

Decorsi tre anni dall'inizio dei lavori la SCIA decade per la parte di opere edilizie non eseguite.

Nel caso sia stato versato un contributo di costruzione in relazione alle opere non eseguite nei termini di validità del titolo, il termine decennale per la richiesta del suo rimborso decorre dalla data di decadenza del titolo o dalla data di richiesta di rinuncia o altro atto che possa determinare la decadenza del titolo.

Entro il termine di validità del titolo può essere presentata domanda di proroga al termine di fine lavori per fatti estranei alla volontà del titolare, sopravvenuti nel corso dei lavori. Il termine di fine lavori può essere prorogato, con apposito provvedimento, per una sola volta, per un periodo di 1 (un) anno. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuovo titolo edilizio abilitativo.

Nei casi di cui all'art. 7.2.1 del RUE, per i quali è previsto il parere obbligatorio della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP), la SCIA potrà essere depositata solo dopo aver ottenuto la Valutazione Preventiva con il relativo parere della CQAP per il medesimo intervento edilizio.

Nei casi in cui la legge preveda l'acquisizione di pareri di organi o di enti appositi, nella SCIA dovranno essere presenti le dichiarazioni sostitutive di certificazione e di atto di notorietà, nonché le attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati relative, oppure dalle dichiarazioni di conformità rilasciate dalle competenti Agenzie delle imprese, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti sulla conformità dell'intervento alle disposizioni di legge regolamentari, corredate dagli elaborati tecnici necessari.

Risulta autocertificabile la conformità dell'intervento alle disposizioni igienico-sanitarie e a quelle in materia di viabilità, verde, ambiente, patrimonio, pianificazione, servizi educativi, nonché alla normativa concernente l'abbattimento delle barriere architettoniche, il contenimento dei consumi energetici e la progettazione degli impianti.

Se necessari, i pareri in materia ambientale rilasciati da ARPA, Hera e Provincia devono essere acquisiti prima della presentazione della SCIA, tramite richiesta preventiva al SUE / SUAP oppure, se consentito, in modo autonomo dall'ente competente.

Sempre anteriormente al deposito della SCIA deve essere ottenuta, attraverso il SUE / SUAP, la valutazione dei Vigili del Fuoco sulla conformità del progetto ai criteri di sicurezza antincendio, qualora l'intervento ricada nelle ipotesi di cui alle categorie B e C dell'All. 1 del DPR n. 151/2011.

Qualora le opere edilizie interessino immobili in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, la SCIA potrà costituire titolo abilitativo alla loro realizzazione solo se il nulla osta o l'autorizzazione dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo sia stato acquisito preventivamente e sia allegato alla SCIA stessa.

In cantiere va conservata copia della SCIA con i relativi elaborati progettuali, da cui risulta la data di ricevimento della stessa da parte dello Sportello unico per l'edilizia, un elenco di quanto presentato in allegato alla SCIA, la copia della relazione di asseverazione del progettista abilitato, nonché la copia di ogni atto di assenso acquisito.

Gli estremi della SCIA sono contenuti nel cartello esposto in cantiere. La realizzazione degli interventi con SCIA è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

Art. 7.6.4 - Controllo sugli interventi oggetto di SCIA

Sulla SCIA vengono effettuati due tipi di controllo: un controllo preventivo (entro i 30 giorni) prima che le opere abbiano inizio e un controllo successivo (dopo i 30 giorni) dopo che le opere hanno avuto inizio. Entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della SCIA, si procede al controllo preventivo, che consiste esclusivamente nella verifica:

- della completezza della documentazione presentata;
- del tipo di intervento descritto e asseverato, accertando che lo stesso rientri o meno nei casi di interventi assoggettati a SCIA;

- della correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché dell'avvenuto versamento del corrispondente importo.

Qualora l'Amministrazione accerti la carenza dei requisiti di legge per la SCIA, entro 30 giorni dal ricevimento della SCIA, adotterà i provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività o di rimozione degli effetti (ai sensi del combinato disposto dei commi 3 e 6-bis dell'art. 19 della L. 241/90).

Con il RUE vengono stabilite le modalità operative per il controllo successivo a quello connesso alla presentazione, relativo al merito della relazione di asseverazione allegata alla SCIA e alla corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato.

Le modalità operative di controllo degli interventi edilizi sottoposti a verifica sono contenute nell'Allegato "G" al presente Regolamento.

Dopo 30 giorni dalla data di presentazione della SCIA, è consentito l'intervento dell'Amministrazione competente in applicazione del comma 3 dell'art. 19 della L. n° 241/1990, oppure l'esercizio del potere di autotutela ai sensi degli articoli 21-quinquies e 21-nonies della legge 241/1990 (così i commi 3 e 4 dell'art. 19).

Art. 7.6.5 - Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria e regime sanzionatorio di cui agli artt. 33, commi 3 e 4 e 37, commi 2 e 4 del DPR 380/2001 e successive modifiche e integrazioni - (regime applicabile agli illeciti commessi anteriormente al 23.10.2004)

La realizzazione delle trasformazioni edilizie sottoposte al regime di Denuncia di inizio attività, è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali e regionali per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

Le seguenti sanzioni si applicano agli illeciti edilizi commessi in data antecedente all'entrata in vigore della Legge regionale 21 Ottobre 2004 n° 23 e successive modifiche ed integrazioni (23/10/2004).

Il presente Regolamento interviene ad integrazione delle suddette norme statali e regionali, per disciplinare le parti da queste non regolamentate.

A. Interventi di cui all'articolo 37 comma 1 del DPR 380/2001.

La realizzazione di interventi edilizi di cui all'art. 22 del DPR 380/2001, in assenza della o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore ad € 516,00.

B. Interventi di cui all'articolo 37 comma 4 del DPR 380/2001.

Nel caso in cui l'intervento edilizio sia realizzato in assenza o in difformità dalla SCIA, ma risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria, il responsabile dell'abuso, o il proprietario dell'immobile possono chiedere ed ottenere la sanatoria, versando la sanzione amministrativa dovuta, non superiore ad € 5.164,00 e non inferiore ad € 516,00, determinata dal Responsabile del Procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio. Per gli interventi edilizi onerosi è dovuto altresì il contributo di costruzione.

La sanzione di cui al precedente comma viene determinata secondo il seguente criterio:

per le valutazioni dell'Agenzia del Territorio di Modena fino ad € 15.493€ si applica la sanzione minima di 516€;

per le valutazioni dell'Agenzia del Territorio di Modena superiori ad 154.937€, si applica la sanzione massima di 5.164€;

per le valutazioni dell'Agenzia del Territorio di Modena comprese nella fascia intermedia, si applica la seguente proporzione: **A : B = C : X**, dove:

A = 154.937€

€

B = 5.000€

C = incremento di valore venale determinato dall'Agenzia del Territorio di Modena

X = importo della sanzione.

C. Interventi di cui all'articolo 33 commi 3 e 4

La realizzazione di interventi di ristrutturazione eseguiti su immobili ubicati in zona A, in assenza o in totale difformità da Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività, comporta una sanzione pecuniaria minima € 516,00 massima di € 5.164,00

- € 516,00 per ogni unità immobiliare interessata dall'intervento abusivo, fino ad un massimo di € 5.164,00;
- € 5.164,00, quando l'intervento abusivo riguardi l'intero edificio

D. Interventi di cui all'articolo 37 comma 2

La realizzazione di interventi di restauro e risanamento conservativo in assenza di Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività o in difformità da essa, comporta una sanzione pecuniaria minima € 516,00 massima di € 10.329,00

- € 516,00 per ogni unità immobiliare interessata dall'intervento abusivo, fino ad un massimo di € 10.329,00;
- € 10.329,00 quando l'intervento abusivo riguardi l'intero edificio.

Il Responsabile del settore si riserva, nel caso di valutazione di illeciti di indubbia modesta entità, di non sottoporre il caso specifico all'Agenzia del Territorio di Modena, al fine di non aggravare il procedimento, qualora sia possibile stabilire ragionevolmente che l'intervento abusivo non comporti alcun incremento di valore venale dell'immobile o comunque un incremento ampiamente inferiore 15.493,00€.

Art. 7.6.6 - Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria e regime sanzionatorio di cui agli artt. 16, comma 1 e 17, comma 3, della Legge regionale n° 23/2004 e successive modifiche e integrazioni - (regime applicabile agli illeciti commessi posteriormente al 23.10.2004)

La realizzazione delle trasformazioni edilizie sottoposte al regime di Denuncia di inizio attività, è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali e regionali per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

Le seguenti sanzioni si applicano agli illeciti edilizi commessi in data successiva all'entrata in vigore della Legge regionale 21 Ottobre 2004 n° 23 e successive modifiche ed integrazioni (23.10.2004).

La realizzazione delle trasformazioni edilizie sottoposte al regime di Denuncia di inizio attività, è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali e regionali per l'esecuzione delle corrispondenti opere.

Le seguenti sanzioni si applicano agli illeciti edilizi commessi in data successiva all'entrata in vigore della Legge regionale 21 Ottobre 2004 n° 23 e successive modifiche ed integrazioni (23.10.2004).

Il presente Regolamento interviene ad integrazione delle suddette norme statali e regionali, per disciplinare le parti da queste non regolamentate.

A. Interventi di cui all'articolo 16, comma 1, della L.R. n° 23/2004.

La realizzazione degli interventi edilizi di cui all'art.8, comma 1, di seguito elencati:

- a) manutenzione straordinaria;
 - c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte seconda, Titolo I° del D.Lgs n° 42/2004 e succ. modif. ed integraz., nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
 - d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
 - h) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
 - k) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei casi di cui all'art. 9, comma 1 della Legge 24 marzo 1989, n° 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
 - l) le opere pertinenziali purchè non qualificate come interventi di nuova costruzione, secondo quanto disposto dalla lettera g.6) dell'Allegato alla Legge Regionale 25.11.2002, n° 31;
 - m) i significativi movimenti di terra senza opere, non connessi all'attività agricola e l'apposizione di cartelloni pubblicitari, secondo quanto stabilito dal RUE, della Legge Regionale 25.11.2002, n° 31;
- eseguiti in assenza della o in difformità dalla SCIA, nonché il mutamento di destinazione d'uso senza opere, la demolizione senza ricostruzione e il restauro e risanamento conservativo su edifici non vincolati ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale n° 23/2004, qualora sia stata accertata la mancata osservanza della Diffida alla restituzione in pristino e demolizione delle opere realizzate, da parte dello Sportello unico per l'edilizia, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, determinato ai sensi dell'art. 21, comma 2 della L.R. n° 23/2004, e comunque in misura non inferiore ad € 1.000,00.

Nell'ipotesi della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma, il Comune potrà prescrivere, sentito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori.

Qualora, ai sensi del precedente punto A, non si proceda alla demolizione o ripristino dello stato originario delle opere, è dovuto il contributo di costruzione come previsto dal presente RUE.

B. Interventi di cui all'articolo 17, comma 3, della L.R. n° 23/2004.

Nel caso di presentazione di Denuncia di inizio attività in sanatoria, inerente interventi edilizi realizzati in assenza o in difformità dalla Denuncia di inizio attività, se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della Denuncia di inizio attività in sanatoria, si applicano le sanzioni pecuniarie, a titolo di oblazione, previste dall'art. 17, comma 3, lettere a), b) e c) della L.R. n° 23/2004.

Fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, la denuncia di inizio attività in sanatoria può essere altresì ottenuta, ai soli fini amministrativi, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della Denuncia di inizio attività, previo il pagamento, a titolo di oblazione, delle sanzioni pecuniarie di cui al comma precedente.

Nei casi diversi dagli interventi edilizi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia e di interventi di recupero, la sanzione amministrativa, dovuta a titolo di oblazione, da applicarsi alla Denuncia di inizio attività in sanatoria, dovrà essere determinata, in misura non superiore ad € 5.000,00 e non inferiore ad € 500,00, dallo Sportello unico per l'edilizia in relazione all'aumento di valore dell'immobile, valutato ai sensi dell'art. 21, comma 2 della L.R. n° 23/2004.

La sanzione di cui al precedente punto viene determinata secondo il seguente criterio:

- per le valutazioni dell'Agenzia del Territorio di Modena fino ad € 15.493,00 si applica la sanzione minima di € 500,00;
- per le valutazioni dell'Agenzia del Territorio di Modena superiori ad € 15.493,00, si applica la sanzione massima di € 5.000,00;
- per le valutazioni dell'Agenzia del Territorio di Modena comprese nella fascia intermedia, si applica la seguente proporzione: **A : B = C : X**, dove:

A = € 15.493,00

B = € 5.000,00

C = incremento di valore venale determinato dall'Agenzia del Territorio di Modena

X = importo della sanzione.

Il Responsabile del settore si riserva, nel caso di valutazione di illeciti di indubbia modesta entità, di non sottoporre il caso specifico all'Agenzia del Territorio di Modena, al fine di non aggravare il procedimento, qualora sia possibile stabilire ragionevolmente che l'intervento abusivo non comporti alcun incremento di valore venale dell'immobile o comunque un incremento ampiamente inferiore 15.493,00€;

Art. 7.6.7 - Denuncia di inizio attività (cd "superdia")

Restano sottoposti alla DIA edilizia (cd. Superdia) come disciplinata dall'art. 10 LR. 31/2002, gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica previsti all'interno di piani attuativi, comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e

costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata, al momento dell'approvazione dei piani attuativi stessi.

La procedura amministrativa della DIA edilizia è disciplinata dalla legge regionale.

La DIA deve essere presentata compilando la modulistica predisposta dal SUE ai sensi dell'art. 10.1.3.

La DIA è sottoposta al versamento preventivo di € 52,00 di diritti di segreteria.

Art. 7.6.8 - Procedura Abilitativa Semplificata (PAS)

Risultano assoggettati a PAS le installazioni di impianti fotovoltaici/biomassa/eolici/geotermia aventi le caratteristiche indicate nella Tabella 1 del Decreto del Ministero dello sviluppo economico del 10/09/10 e per i quali non è operabile la Comunicazione di inizio lavori (CIL) di cui all'art. 6 co. 2 let. d) del DPR 380/01 e anche art. 7.4.3 del RUE.

Il proprietario dell'immobile o chi abbia la disponibilità sugli immobili interessati dall'impianto e dalle opere connesse presenta al Comune, mediante mezzo cartaceo o in via telematica, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, una dichiarazione accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che attestino la compatibilità del progetto con gli strumenti urbanistici approvati e i regolamenti edilizi vigenti e la non contrarietà agli strumenti urbanistici adottati, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La PAS deve essere presentata compilando la modulistica predisposta dal SUE ai sensi dell'art. 10.1.3.

La PAS è sottoposta al versamento preventivo di € 52,00 di diritti di segreteria.

Art. 7.6.9 - Autorizzazione Unica

Sono soggetti ad Autorizzazione Unica, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 387/2003 così come modificato dall'art. 5 del D.Lgs 28/2011, l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili o la loro modifica non sottoposti ai precedenti titoli abilitativi.

CAPO 7.7 - PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC)

Art. 7.7.1 - Interventi soggetti a Permesso di costruire

Sono soggetti a permesso di costruire, di seguito sempre nominato PdC, gli interventi edilizi non assoggettati ad attività edilizia libera e gli interventi edilizi non sottoposti a SCIA o a Denuncia di inizio attività (cd. Superdia).

Sono soggetti a PdC, in particolare, gli interventi edilizi di:

nuova costruzione e pertinenze, il cui volume sia superiore al 20% di quello dell'edificio principale;

risanamento conservativo e restauro per gli immobili ricadenti nel Sistema insediativo Storico, oltre che per gli immobili sottoposti a vincolo di tutela dallo strumento urbanistico comunale, per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche;

ristrutturazione edilizia per gli immobili ricadenti nel Sistema insediativo Storico e nel Territorio rurale, oltre che per gli immobili sottoposti dallo strumento urbanistico comunale a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche, nonché ristrutturazione edilizia per interventi che comportino scostamenti e/o aumenti di cubatura e volumetria;

ristrutturazione urbanistica;

ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti;

interventi edilizi, all'interno di piani attuativi, comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che non contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive;

Sono altresì subordinate a nuovo PdC, le modifiche a permessi di costruire rilasciati, che si rendano necessarie dopo l'inizio lavori e che riguardino anche una sola variazione tra quelle definite come "essenziali" ai sensi della L.R. 31/02.

Art. 7.7.2 - Caratteristiche del Permesso di costruire

Il PdC è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiedere ed ottenere l'abilitazione alla realizzazione di un intervento edilizio ed è irrevocabile.

Il PdC è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio e non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.

Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze contingibili e urgenti, non è richiesto il PdC, limitatamente alle opere ingiunte, salva diversa prescrizione contenuta nell'ordinanza stessa.

Art. 7.7.3 - Richiesta

La richiesta di rilascio del PdC, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata allo Sportello unico per l'edilizia ovvero allo Sportello unico per le attività produttive compilando la modulistica predisposta dal SUE ai sensi dell'art. 10.1.3 corredata da tutti gli allegati ivi previsti.

Sono allegati obbligatori:

autocertificazione comprovante il titolo a intervenire o, in alternativa, fotocopia semplice del documento comprovante il titolo;

estratto di mappa e certificato catastale con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, anche in copia, in data non anteriore a 3 (tre) mesi o accompagnati da autocertificazione di aggiornamento;

documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori ed in formato non inferiore a 15 x 10 cm, accompagnata da planimetria indicante i punti di presa;

relazione tecnica dell'intervento, contenente una dichiarazione, redatta ai sensi dell'art.481 del codice penale, con la quale il progettista abilitato assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati e approvati e al R.U.E., alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita. Tale asseverazione contiene, 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, nonché la dichiarazione sulla legittimità dello stato di fatto presentato;

Quando il tipo di intervento li renda necessari, il soggetto avente titolo dovrà inoltre allegare i seguenti documenti:

modello statistico ISTAT, debitamente compilato, in tutti i casi di nuove costruzioni e di ampliamenti;

compilazione del modello predisposto dal SUE con il quale si conteggia il contributo di costruzione di cui al Titolo V della LR 31/02 dovuto per l'intervento previsto;

documentazione pertinente la verifica del rispetto della normativa tecnica per le costruzioni (modello MUR Regionale e allegati);

relazione geologica-geotecnica sulle indagini, e relazione sulla caratterizzazione e modellazione sismica concernente la "pericolosità sismica di base" del sito di costruzione.

relazione di compatibilità ambientale ai sensi delle disposizioni di legge in materia;

autocertificazione attestante il riconoscimento da parte della competente autorità del possesso del requisito di operatore agricolo professionale, per la costruzione in zona agricola di nuove abitazioni o di ampliamenti eccedenti il 20% della superficie utile di abitazioni esistenti, e comunque per beneficiare della relativa gratuità del titolo abilitativo, in alternativa copia semplice del certificato comprovante il possesso di detta qualifica.

Deve essere inoltre allegata la documentazione necessaria per l'acquisizione, da parte dello Sportello unico per l'edilizia, di tutti i pareri e gli atti di assenso comunque denominati, quando prescritti, qualora non siano già stati prodotti unitamente alla richiesta di PdC. In particolare:

disegni di progetto in 2 (due) copie, necessari per l'acquisizione della determinazione conclusiva dell'esame preventivo di ASL/ARPA, per interventi edilizi, relativi ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente;

disegni di progetto in 2 (due) copie, necessari per l'acquisizione dell'atto di assenso del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nei casi previsti dalle norme in materia;

disegni di progetto in 2 (due) copie, necessari per l'acquisizione dell'atto di assenso della Soprintendenza competente, per interventi sugli immobili vincolati ai sensi di legge;

disegni di progetto in 5 (cinque) copie, necessari per l'acquisizione dell'autorizzazione comunale allo scarico delle acque reflue, per interventi che comportino nuovi scarichi

fognari di progetto, nel rispetto di quanto previsto dal presente RUE e comunque garantendo la piena funzionalità del sistema idraulico;

documentazione necessaria per ottenere l'autorizzazione comunale all'abbattimento di essenze arboree definite ad alto fusto dai regolamenti comunali, per interventi edilizi che comportino tali abbattimenti;

documentazione necessaria per ottenere l'autorizzazione provinciale alle emissioni in atmosfera, nel caso in cui sia determinata l'attività produttiva cui l'opera sarà adibita;

documentazione necessaria per ottenere l'autorizzazione del Servizio Provinciale Difesa del Suolo, per interventi in zona sottoposta a vincolo idrogeologico o riguardanti opere relative al demanio idrico;

documentazione necessaria per l'acquisizione dell'approvazione del piano di spandimento dei liquami, quando richiesto, per gli interventi relativi agli allevamenti zootecnici.

In luogo di ogni documento che si renda necessario o che non sia possibile acquisire d'ufficio, quando ammissibile, il soggetto avente titolo può sempre presentare autocertificazione, nei casi e con le modalità previste dalle disposizioni di legge in materia.

Con determinazione dirigenziale sono stabilite le modalità con le quali poter presentare ogni documento o elaborato anche su supporto informatico. Di tale determinazione viene data idonea pubblicità.

Art. 7.7.4 - Elaborati di progetto

Oltre alla documentazione riportata agli articoli precedenti, alla richiesta di rilascio del PdC devono essere allegati gli elaborati di progetto, in triplice copia, riducibili in formato UNI A4, ed essere privi di correzioni, abrasioni o riporti.

Tutti gli elaborati di progetto, nel frontespizio redatto in conformità al modulo comunale, devono contenere l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del soggetto avente titolo e la firma ed il timbro professionale del progettista abilitato o, se sono più di uno, dei progettisti abilitati, individuando, in quest'ultimo caso, il coordinatore referente per l'intera opera.

Gli elaborati di progetto richiesti, quando il tipo di intervento li renda necessari, sono:

- planimetria generale, in scala 1:2000 o 1:1000, che consenta l'esatta individuazione dell'area e dell'edificio oggetto dell'intervento;
- rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio ed il contesto del progetto;
- rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala minima 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle singole parti; e con la precisa indicazione della concordanza con lo stato legittimato da provvedimenti amministrativi pregressi risultanti dall'Archivio Comunale;
- planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle essenze arboree ed arbustive, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, degli elementi circoscriventi e di

tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;

- planimetria di progetto, in scala 1:200 o 1:100, della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle specifiche essenze arboree ed arbustive, dell'organizzazione delle aree verdi e dei relativi impianti di manutenzione, degli elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche;
- piante di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione delle funzioni dei singoli locali e della relativa superficie utile e superficie accessoria e indicazione del rapporto aero-illuminante;
- sezioni di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e comunque non meno di due;
- prospetti di progetto, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;
- piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio, la posizione delle macchine e delle apparecchiature (ove richieste da norme di legge), le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale;
- per interventi sull'esistente, tutti gli elaborati progettuali (planimetria, piante, prospetti e sezioni) indicheranno dettagliatamente le parti da demolire (giallo), quelle da costruire (rosso), e quelle da sostituire o da consolidare (con apposite distinte grafie);
- particolari architettonici di progetto, in scala 1:20, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano; e comunque, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada;
- relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti; a supporto delle scelte progettuali possono essere allegati pareri o attestazioni rilasciati da strutture tecniche qualificate;
- progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, nonché alle opere di allacciamento ai pubblici servizi;
- progetti relativi agli impianti tecnici, fermo restando che i progetti esecutivi ai sensi della L. 46/1990 modificata e integrata, e la relazione tecnica di cui alla L.10/1991, andranno presentati, rispettivamente, prima del rilascio del PdC e prima dell'inizio dei lavori.

Art. 7.7.5 - Elaborati di progetto per interventi su edifici con vincolo di tutela

Per interventi su edifici vincolati o tutelati, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al precedente articolo:

Su domanda del titolare, da presentare entro il termine di validità del titolo, il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, con provvedimento motivato, può accordare, per una sola volta, la proroga al termine di fine lavori, per motivi di forza maggiore, cioè imprevedibili ed inevitabili, estranei alla volontà del titolare, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga viene concessa per un periodo massimo di 2 (due) anni, decorso il quale, il permesso di costruire decade di diritto per la parte non eseguita.

Art. 7.7.12 - Decadenza

Il Permesso di costruire decade e viene archiviato, nei seguenti casi:

- mancato ritiro entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della determinazione;
- mancato inizio dei lavori entro il termine di 1 (un) anno dal rilascio (salvo proroga);
- mancata ultimazione dei lavori entro il termine di 3 (tre) anni dal rilascio (salvo proroga), nel qual caso la decadenza riguarda solo la parte di lavori non ultimata;
- 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.

La decadenza viene dichiarata dal Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, con proprio provvedimento comunicato al titolare e, per conoscenza, al professionista.

In caso di decadenza per mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, dovrà essere presentato un progetto nuovo per la parte di opera non ultimata. In questo caso si procederà all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione, per le parti non ancora eseguite.

Nel caso sia stato versato il contributo di costruzione in relazione alle opere non eseguite nei termini di validità del titolo, il termine decennale per la richiesta del suo rimborso decorre dalla data di decadenza del titolo o dalla data di richiesta di rinuncia o altro atto che possa determinare la decadenza del titolo.

Art. 7.7.13 - Permesso di costruire convenzionato

Quando gli strumenti urbanistici prevedano l'intervento edilizio con PdC convenzionato, ai sensi dell'art.11 della L.25/01/1977 n.10 e s.m. e dell'art. A 26 della L.R.24/03/2000 n.20, la convenzione urbanistica deve prevedere:

- gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e a spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento di aree per urbanizzazione secondaria;
- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e ultimazione delle opere e degli edifici, nonché delle opere di urbanizzazione;
- le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti dalla convenzione urbanistica.

In questi casi il Permesso di costruire potrà essere rilasciato soltanto previa stipulazione, con atto pubblico notarile, della convenzione urbanistica. In casi particolari, il Comune potrà

CAPO 7.8 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Art. 7.8.1 - Contributo di costruzione

Fatti salvi di casi di intervento edilizio gratuito o di intervento edilizio che comporta una riduzione del contributo di costruzione, il soggetto avente titolo al rilascio del PdC o alla presentazione della SCIA o DIA, qualora intenda realizzare un intervento edilizio oneroso, è tenuto a corrispondere il contributo di costruzione.

Il contributo di costruzione comprende una quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e una quota relativa al costo di costruzione.

Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi edilizi onerosi da realizzare con il PdC, mentre è autocalcolato dal soggetto avente titolo, per gli interventi edilizi onerosi da realizzare con la SCIA o DIA.

La misura del contributo di costruzione è quella fissata negli atti deliberativi vigenti alla data di presentazione della richiesta di PdC, o di presentazione della SCIA o DIA.

Il contributo di costruzione può essere corrisposto in unica soluzione, o ratealmente. La ricevuta dell'avvenuto pagamento dell'intero, o della prima rata unitamente ad una fideiussione bancaria rilasciata da primario istituto a garanzia del pagamento delle rate residue, devono essere prodotte al momento del ritiro del PdC, o al momento della presentazione della SCIA o DIA. In caso di mancato o ritardato pagamento, verranno applicate le sanzioni di legge.

Le modalità di determinazione e di versamento del contributo di costruzione sono definite dall'"Allegato A" al presente RUE (Regolamento per la determinazione ed il versamento del contributo di costruzione).

Art. 7.8.2 - Quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti, in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico, in funzione di:

- un aumento delle superfici utili degli edifici;
- un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
- un aumento delle unità immobiliari.

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria va corrisposta, secondo modalità di pagamento stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale, in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione.

Art. 7.8.3 - Quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione

La quota di contributo relativa al costo di costruzione va corrisposta, secondo modalità di pagamento stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale, in conformità alle relative disposizioni regionali.

La misura del contributo dovuto deriva dall'applicazione, all'intervento edilizio da realizzare, della relativa tariffa vigente alla data di presentazione della richiesta del PdC, della SCIA o DIA, con le modalità di cui alla citata deliberazione consiliare.

CAPO 7.9 - PUBBLICITÀ, ACCESSO E VOLTURAZIONE DEI TITOLI ABILITATIVI

Art. 7.9.1 - Pubblicità e accesso

L'elenco dei PdC rilasciati e delle SCIA o DIA presentate, viene pubblicato all'albo pretorio per 15 (quindici) giorni consecutivi.

Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del fascicolo relativo al PdC e alla SCIA o DIA, presso lo Sportello unico per l'edilizia. La richiesta di accesso viene presentata con le modalità e nel rispetto di quanto previsto dalle norme comunali e sovraordinate per l'esercizio del diritto di accesso agli atti.

Il diritto all'accesso agli atti è sottoposto al pagamento di un diritto di segreteria stabilito con apposito atto deliberativo dell'Ente.

La visione o la copia di planimetrie di aree esterne o prospetti di edifici, oltre che del titolo abilitativo (PdC / SCIA / DIA / CIL) privo di allegati, non costituisce possibile lesione del diritto alla riservatezza.

Qualora nella richiesta di accesso fosse specificato esplicitamente che essa è volta alla sola visione o copia di atti indicati al punto precedente, anche se relativi ad immobili di altre proprietà rispetto al richiedente, non verrà effettuata la notifica al controinteressato ai sensi della L. 241/90 e succ. modifiche ed integrazioni.

Art. 7.9.2 - Volturazione

Il PdC, la DIA, la SCIA e la CIL sono trasferibili ai successori o aventi causa del titolare. A tale scopo questi dovranno richiedere, per iscritto, al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, la modifica dell'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.

La volturazione non comporta alcuna modifica al contenuto dei titoli abilitativi.

CAPO 7.10 - RIESAME

Art. 7.10.1 - Riesame del PdC, della SCIA e della DIA

Chiunque abbia un interesse giuridicamente rilevante può prendere visione, presso lo Sportello unico per l'edilizia, dei PdC rilasciati, delle SCIA e delle DIA presentate ed esercitare il diritto di chiederne il riesame al Sindaco.

Il riesame di un PdC può essere richiesto entro 12 (dodici) mesi dal relativo rilascio, al fine di ottenerne l'annullamento o la modifica per contrasto con le disposizioni di legge, o per contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

Il riesame di una SCIA o DIA può essere richiesto entro 12 (dodici) mesi dalla data della relativa presentazione, al fine di ottenerne la verifica della presenza delle condizioni, per le quali l'intervento risulta soggetto a tale titolo abilitativo e la verifica della conformità dell'intervento asseverato alla legislazione e alla pianificazione territoriale e urbanistica.

Il Sindaco può disporre l'annullamento del PdC oppure della SCIA o DIA e disporre l'applicazione di misure cautelari o sanzionatorie.

Art. 7.10.2 - Riesame del provvedimento che si discosta dal parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio

Il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia che, in sede di determinazione del rilascio o diniego del PdC, si discosti anche in parte dal parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, deve darne immediata comunicazione al Sindaco.

Il Sindaco, entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma precedente, può provvedere ad annullare o modificare la determinazione dirigenziale, qualora vi siano i presupposti.

CAPO 7.11 - PROGETTI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SERVIZIO CARATTERIZZATI DA SIGNIFICATIVI IMPATTI SULL'AMBIENTE E SULLA SALUTE

Art. 7.11.1 - Esame preventivo dei progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute.

In conformità alla deliberazione della Giunta Regionale n. 1446 del 1.10.2007 sono considerate attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente:

- attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero, comprese le attività di lavorazione, conservazione, trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale, nonché la macellazione;
- attività zootecniche: allevamenti, stalle;
- attività di servizio: ospedali, strutture sanitarie pubbliche o private, strutture a carattere residenziale o semi-residenziale di tipo socio-assistenziale e/o collettivo, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, scuole, asili nido, strutture destinate allo spettacolo, allo sport, al tempo libero, laboratori di analisi;
- artigianato di servizio, relativamente alle sole attività di: autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico con capienza superiore a 50 posti-auto, autolavaggi, lavanderie e attività assimilabili;
- attività commerciali e del terziario, limitatamente a: centri e/o attività commerciali di superficie lorda comprensiva di servizi, depositi, ecc.. superiore a 400 metri quadrati, scali commerciali, centri di deposito e/o vendita di presidi sanitari e/o gas tossici, uffici di superficie complessiva superiore a 300 mq, magazzini, depositi di sostanze e preparati pericolosi (riferimento D.P.R. 24 maggio 1988 n. 215 in attuazione direttive CEE);
- attività che utilizzano locali interrati o seminterrati con spazi destinati al lavoro od alla sosta di persone, ed altri insediamenti quali: impianti di stoccaggio liquami e/o di depurazione di acque reflue, impianti di stoccaggio, trattamento e/o smaltimento rifiuti, acquedotti, impianti di teleriscaldamento, cimiteri.

Compete allo Sportello unico per le attività produttive attivare l'esame preventivo e gestire l'acquisizione del parere igienico-sanitario, nei casi di cui al comma precedente, nel rispetto delle disposizioni di legge in materia.

CAPO 7.12 - OPERE PUBBLICHE

Art. 7.12.1 - Opere pubbliche di competenza comunale

Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dal competente Organo comunale, senza obbligo di rilascio di PdC, o di presentazione di SCIA.

Gli elaborati progettuali devono comunque essere predisposti ed asseverati secondo quanto previsto dalla presente normativa per il rilascio del PdC o per la SCIA e secondo quanto previsto dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche di cui trattasi.

Il responsabile del procedimento di progettazione dell'opera effettua l'istruttoria tecnica, volta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici, salvi i casi di variante per la localizzazione delle opere pubbliche, secondo le disposizioni di legge specifica in materia. Deve essere altresì acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, quando richiesto.

Per quanto riguarda i Piani di Sviluppo aziendale (PSA), come previsti dall'art.41, comma 4 della L.R.20/2000, ai quali si applicano le procedure di approvazione dei PUA, sono allegati obbligatori in 5 copie:

planimetria di individuazione dell'intervento (scala 1:2.000);

documentazione catastale;

documentazione fotografica dell'area o degli edifici e le condizioni del contorno che identifichino lo stato di fatto;

relazione tecnica agronomica, atta ad illustrare le ipotesi di intervento con particolare riguardo all'assortimento ed al dimensionamento delle destinazioni d'uso, ai contenuti economici dell'intervento proposto e dei tempi che vengono previsti per l'attuazione;

schema di massima dell'assetto planivolumetrico in scala 1:500 teso a mettere in relazione i rapporti fra l'intervento;

la scelta localizzativa ed altri eventuali edifici esistenti.

Art. 7.13.2 - Istruttoria della richiesta di autorizzazione alla formazione e alla presentazione del PUA di iniziativa privata

Entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della richiesta di autorizzazione, va comunicato, al soggetto avente titolo, il nominativo del Responsabile del procedimento. Entro il medesimo termine, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, verificando la completezza della documentazione prevista dall'art. 7.13.1 precedente, e può chiedere, una sola volta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione, trascorso inutilmente il quale, la domanda viene archiviata per carenza di documentazione.

Entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione della domanda, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisendo eventualmente le valutazioni tecniche dei Settori comunali e degli Enti territoriali interessati, gli atti di assenso comunque denominati, necessari al rilascio del provvedimento. Entro il medesimo termine, viene altresì acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, nei casi in cui è richiesto.

A conclusione dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento formula una proposta di provvedimento, corredata da una relazione motivata, da sottoporre alla Giunta Comunale, competente al rilascio o al diniego dell'autorizzazione.

La deliberazione di autorizzazione alla formazione e alla presentazione del piano particolareggiato assegna all'interessato un termine non superiore a mesi 6 (sei), prorogabile una sola volta, su richiesta scritta e motivata dell'interessato, da presentare prima della scadenza, a condizione che non siano intervenute modificazioni normative agli strumenti urbanistici, tali da rendere l'autorizzazione rilasciata non più conforme alle normative sopradette. La mancata presentazione del piano entro il termine fissato, senza che sia stata presentata, entro il termine precedentemente fissato, la richiesta di proroga motivata, comporta la decadenza automatica dell'autorizzazione, che viene dichiarata con provvedimento del Responsabile dello sportello unico per l'edilizia, con valore di mero accertamento.

Art. 7.13.3 - Procedimento per l'approvazione del PUA di iniziativa privata

Entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione del Piano urbanistico attuativo il Responsabile del procedimento verifica la completezza della documentazione prevista dal comma 7 seguente ed accerta la coerenza della proposta progettuale con i contenuti prescrittivi della deliberazione di Giunta Comunale che ha autorizzato la presentazione del PUA. Il Responsabile del procedimento può chiedere una sola volta, entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della richiesta, documenti ed atti integrativi che non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente.

Tale richiesta interrompe il termine del procedimento, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa. Detta richiesta viene inviata una sola volta e indica un termine per la regolarizzazione, trascorso inutilmente il quale, la proposta di piano viene archiviata per carenza di documentazione.

Qualora il Responsabile del procedimento, pur essendo la documentazione presentata completa, ritenga necessario apportare modificazioni al progetto presentato, entro il predetto termine di 60 giorni di cui al comma 1 del presente articolo, può convocare l'interessato per un'audizione. Al termine dell'audizione viene redatto apposito verbale nel quale sono concordati tempi e modalità per modificare il progetto originario. Il termine di 60 (sessanta) giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.

Nel caso di mancato accordo circa le modifiche da introdurre al progetto, il Responsabile del procedimento potrà proporre l'introduzione di esse d'ufficio.

Accertata la completezza documentale, il Comune procede al deposito dei PUA presso la propria sede per 60 (sessanta) giorni, dandone avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale. Entro la scadenza del termine di deposito, chiunque può formulare osservazioni.

Entro 90 (novanta) giorni dalla decorrenza dei termini per la pubblicazione il Comune acquisisce le osservazioni della Provincia, nonché le valutazioni tecniche e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente.

Il Comune, qualora entro il termine di 90 (novanta) giorni non siano stati espressi sul PUA le valutazioni tecniche e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente, convoca per la loro acquisizione una conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge n. 241 del 1990. I lavori della conferenza di servizi sono conclusi comunque entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni.

Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

Entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta acquisizione delle valutazioni tecniche e degli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente, il Responsabile del procedimento, che avrà curato l'istruttoria delle osservazioni e delle valutazioni tecniche o atti di assenso resi dai Settori comunali e dagli Enti territoriali interessati (anche attraverso il procedimento della Conferenza di Servizi), sottopone alla Giunta Comunale la proposta di deliberazione di controdeduzione alle eventuali osservazioni al Piano e di approvazione o meno del medesimo.

La richiesta di approvazione del PUA dovrà essere corredata della documentazione di seguito elencata, da prodursi in un numero minimo di 5 (cinque) copie in formato cartaceo, oltre alle copie in formato digitale in numero sufficiente ad acquisire le necessarie valutazioni tecniche degli Enti territoriali e dei Settori comunali competenti:

I PROGETTO URBANISTICO

I.A Planimetria di individuazione dell'area di intervento in scala minima 1:2.000

rappresentante lo stato di fatto planimetrico e altimetrico dell'area, con dichiarazione circa la disponibilità o meno da parte del richiedente dell'area soggetta alla disciplina del PUA.

I.B Rappresentazione planimetrica (indicativamente in scala 1:500) **dello stato di fatto**

contenente:

- rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte gli esemplari arborei e alberature e del relativo diametro rilevato;
- rilievo di costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti;
- rilievo delle infrastrutture tecnologiche esistenti, anche interrate o aeree, e relative servitù;
- rilievo della viabilità e informazioni sulla toponomastica.

I.C Documentazione catastale

con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici.

I.D Documentazione fotografica

dell'area o degli edifici e delle condizioni del contorno, con indicazione dei relativi punti di vista su cartografia d'insieme.

I.E Relazione tecnica illustrativa

contenente:

- descrizione dello stato di fatto e di diritto delle aree;
- inquadramento nella pianificazione territoriale e urbanistica vigente, generale e attuativa, comprensivo degli elementi di vincolo e tutela desumibili dalla Carta unica del territorio e di altri eventuali vincoli in essere;
- descrizione del progetto nei suoi indirizzi generali;
- tabella dei dati di progetto indicante: superficie territoriale (ST), superficie fondiaria (Sf) e superficie complessiva edificabile massima (SC/Snt) suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile (Sq) minima complessiva e suddivisa per unità di intervento - quantificazione e destinazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico - numero degli abitanti o degli addetti insediabili, numero delle unità immobiliari residenziali e/o produttive;
- verifica della conformità del progetto alle disposizioni della pianificazione territoriale e urbanistica vigente;
- descrizione delle modalità dettagliate di attuazione del piano, corredata di cronoprogramma delle opere e indicazioni generali sulla organizzazione del cantiere;
- previsione di massima delle risorse necessarie per la realizzazione delle opere di infrastrutturazione e delle attrezzature collettive previste;
- valutazione di compatibilità paesaggistica per interventi nel territorio rurale.

I.F Schema di massima per l'assetto planivolumetrico in scala minima 1:1.000

teso ad illustrare:

- relazioni del progetto con il contesto urbano circostante (aree libere, viabilità...);
- rappresentazione visiva e numerica della quantificazione delle dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi della progettazione;
- articolazione delle aree private in lotti (Sf) ed attribuzione di funzione relative alle eventuali aree pertinenziali, posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati, verde condominiale e privato;
- indicazione delle tipologie edilizie e dei relativi usi, corredata da sezioni e profili con specifica delle altezze massime degli edifici e da eventuali rendering tridimensionali con indicazione delle scelte dei materiali;

- rapporto fra superficie coperta (Sq) ed aree libere, corredato da rappresentazioni prospettiche tridimensionali con simulazione dell'inserimento del progetto nel contesto;
- indicazione di eventuali aree di vincolo e/o fasce di rispetto.

I.Fbis Schema di assetto dell'area in scala minima 1:1.000 con l'indicazione delle categorie di intervento

limitatamente ai piani Urbanistici Attuativi caratterizzati da interventi di recupero e riqualificazione precisare: edifici sottoposti a vincolo conservativo, edifici da sottoporre ad interventi di ristrutturazione edilizia, eventuali edifici da demolire e/o da costruire.

I.G Norme tecniche di attuazione, urbanistiche ed edilizie

contenenti in particolare:

- definizione di quali elementi del P.U.A. siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possano eventualmente essere variati;
- definizione dell'entità ammissibile di tali variazioni.

I.H Schema di convenzione urbanistica

da redigersi sulla base dello schema tipo di convenzione - allegato B al Regolamento comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo approvato con Deliberazione di C.C. n. 55 del 30/03/2009.

I.I Studio della sostenibilità ambientale e territoriale

comprendente:

1. relazione geologico - geotecnica, modellazione sismica concernente la pericolosità sismica di base del sito di costruzione;
2. scheda idraulica;
3. studio di compatibilità acustica a firma di tecnico competente in acustica ambientale;
4. relazione sull'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili (ai sensi della L.R. 26/2004);
5. certificazione o analisi dello stato di "conservazione" dei suoli in caso di preesistenti attività produttive dismesse;
6. rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS del Piano, secondo quanto disposto dall'art. 12 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., *oppure, qualora ricorrano le condizioni - ambito preventivamente assoggettato a VAS in quanto PUA attuativo di POC dotato di VALSAT,*
7. dichiarazione di esclusione dalle procedure di valutazione ambientale, in virtù dell'art.5 comma 4 della L.R. 20/2000 e s.m.i., corredata da attestazione in merito all'integrale rispetto dei rilievi e delle prescrizioni espresse in sede di VAS del POC.

Il P.O.C. può prevedere la richiesta di elaborazioni ulteriori in relazione alle tipologie di intervento e al loro impatto sul territorio.

II PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ai sensi del D.P.R. n. 207/2010 - art. 17, da redigersi in conformità al "*Regolamento comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione*"

II.A Relazione illustrativa

a) Scelta delle alternative:

- descrizione generale corredata da elaborati grafici redatti anche su base cartografica delle soluzioni progettuali analizzate, caratterizzate sotto il profilo funzionale, tecnico (aspetti geologici, geotecnici, idrologici, idrogeologici, di traffico, strutturali, impiantistici, ecc.) e sotto il profilo dell'inserimento ambientale (aspetti urbanistici, archeologici, vincolistici, ecc.);
- illustrazione delle ragioni della soluzione selezionata sotto il profilo localizzativo, funzionale ed economico, nonché delle problematiche connesse all'inserimento ambientale, alle preesistenze archeologiche e alla situazione complessiva della zona, con riferimento alle altre possibili soluzioni; ove l'intervento preveda l'adeguamento o l'ampliamento di opere esistenti, il progetto espone chiaramente le caratteristiche dell'opera esistente, le motivazioni che hanno portato a tale scelta e l'esame di possibili alternative anche parziali.

b) Progetto della soluzione selezionata:

- descrizione dettagliata della soluzione selezionata;
- esposizione della fattibilità dell'intervento, documentata anche attraverso i risultati dello studio di prefattibilità ambientale, ed in particolare:
- l'esito delle indagini geologiche, idrologiche e idrauliche, di traffico, geotecniche ed archeologiche di prima approssimazione delle aree interessate;
- esito degli accertamenti in ordine agli eventuali vincoli di natura storica, artistica, archeologica, paesaggistica o di qualsiasi altra natura interferenti sulle aree o sugli immobili interessati;
- aspetti funzionali ed interrelazionali dei diversi elementi del progetto anche in riferimento al quadro delle esigenze e dei bisogni da soddisfare di cui all'articolo 15, comma 6, lettera c); nel caso di opere puntuali, la relazione ne illustra le caratteristiche architettoniche;
- accertamento in ordine alla disponibilità delle aree ed immobili da utilizzare, alle relative modalità di acquisizione, ai prevedibili oneri;
- accertamento della disponibilità dei pubblici servizi e delle modalità dei relativi allacciamenti;
- accertamento in ordine alle interferenze con pubblici servizi presenti lungo il tracciato, la proposta di soluzione ed i prevedibili oneri;
- indirizzi per la redazione del progetto definitivo;
- cronoprogramma delle fasi attuative, con l'indicazione dei tempi massimi di svolgimento delle varie attività di progettazione, approvazione, affidamento, esecuzione e collaudo;
- indicazioni su accessibilità, utilizzo e manutenzione delle opere, degli impianti e dei servizi esistenti.

c) Aspetti economici e finanziari:

- calcoli estimativi giustificativi della spesa;
- eventuale articolazione dell'intervento in stralci funzionali e fruibili, ovvero in tratte funzionali e fruibili per le opere a rete;
- quadro economico;
- sintesi delle forme e fonti di finanziamento per la copertura della spesa;
- risultati del piano economico e finanziario per gare in concessione.

II.B Relazione tecnica

La relazione riporta lo sviluppo dei seguenti studi tecnici specialistici del progetto ed indica requisiti e prestazioni che devono essere riscontrate nell'intervento:

- a) geologia;
- b) geotecnica;
- c) sismica;
- d) studio preliminare di inserimento urbanistico e vincoli;
- e) archeologia: la relazione deve riportare gli sviluppi e gli esiti della verifica preventiva dell'interesse archeologico in sede di progetto preliminare di cui agli articoli 95 e 96 del codice;
- f) censimento delle interferenze (con le ipotesi di risoluzione delle principali interferenze riscontrate e preventivo di costo);
- g) piano di gestione delle materie con ipotesi di soluzione delle esigenze di cave e discariche;
- h) espropri (quantificazione preliminare degli importi);
- i) architettura e funzionalità dell'intervento;
- l) strutture ed opere d'arte;
- m) tracciato plano-altimetrico e sezioni tipo (per opere a rete);
- n) impianti e sicurezza;
- o) idrologia;
- p) idraulica;
- q) strutture;
- r) traffico.

Per interventi di adeguamento/ampliamento di opere esistenti, la relazione tecnica contiene inoltre:

- a) dettagliato resoconto sulla composizione, caratteri storici, tipologici e costruttivi, consistenza e stato di manutenzione dell'opera da adeguare/ampliare;
- b) destinazione finale delle zone dismesse;
- c) chiare indicazioni sulle fasi esecutive necessarie per garantire l'esercizio durante la costruzione dell'intervento (se previsto).

II.C Studio di prefattibilità ambientale

Lo studio di prefattibilità ambientale in relazione alla tipologia, categoria e all'entità dell'intervento e allo scopo di ricercare le condizioni che consentano la salvaguardia nonché un miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del contesto territoriale comprende:

- a) la verifica, anche in relazione all'acquisizione dei necessari pareri amministrativi, di compatibilità dell'intervento con le prescrizioni di eventuali piani paesaggistici, territoriali ed urbanistici sia a carattere generale che settoriale;
- b) lo studio sui prevedibili effetti della realizzazione dell'intervento e del suo esercizio sulle componenti ambientali e sulla salute dei cittadini;
- c) l'illustrazione, in funzione della minimizzazione dell'impatto ambientale, delle ragioni della scelta del sito e della soluzione progettuale prescelta nonché delle possibili alternative localizzative e tipologiche;
- d) la determinazione delle misure di compensazione ambientale e degli eventuali interventi di ripristino, riqualificazione e miglioramento ambientale e paesaggistico, con la stima dei relativi costi da inserire nei piani finanziari dei lavori;
- e) l'indicazione delle norme di tutela ambientale che si applicano all'intervento e degli eventuali limiti posti dalla normativa di settore per l'esercizio di impianti, nonché l'indicazione dei criteri tecnici che si intendono adottare per assicurarne il rispetto.

Nel caso di interventi ricadenti sotto la procedura di valutazione di impatto ambientale (VIA), lo studio di prefattibilità ambientale, contiene le informazioni necessarie allo svolgimento della fase di selezione preliminare dei contenuti dello studio di impatto ambientale.

Nel caso di interventi per i quali si rende necessaria la procedura di selezione prevista dalle direttive comunitarie lo studio di prefattibilità ambientale consente di verificare che questi non possono causare impatto ambientale significativo ovvero deve consentire di identificare misure prescrittive tali da mitigare tali impatti.

II.D Studi conoscitivi del contesto

Gli studi necessari per un'adeguata conoscenza del contesto in cui è inserita l'opera sono corredati da dati bibliografici, accertamenti ed indagini preliminari – quali quelle storiche archeologiche ambientali, topografiche, geologiche, idrologiche, idrauliche, geotecniche e sulle interferenze e relative relazioni ed elaborati grafici – e sono atti a pervenire ad una completa caratterizzazione del territorio ed in particolare delle aree impegnate.

II.E Planimetria generale e elaborati grafici

Gli elaborati grafici sono redatti in scala opportuna e debitamente quotati, con le necessarie differenziazioni in relazione alla dimensione, alla categoria e alla tipologia dell'intervento, e tenendo conto della necessità di includere le misure e gli interventi di compensazione ambientale e degli eventuali interventi di ripristino, riqualificazione e miglioramento ambientale e paesaggistico, con la stima dei relativi costi.

a) Opere e lavori puntuali:

- 1) dallo stralcio degli strumenti di pianificazione territoriale e di tutela ambientale e paesaggistica, nonché degli strumenti urbanistici generali ed attuativi vigenti, sui quali sono indicate la localizzazione dell'intervento da realizzare e le eventuali altre localizzazioni esaminate;
- 2) dalle planimetrie con le indicazioni delle curve di livello in scala non inferiore a 1:2.000, sulle quali sono riportati separatamente le opere ed i lavori da realizzare e le altre eventuali ipotesi progettuali esaminate;
- 3) dagli elaborati relativi alle indagini e studi preliminari, in scala adeguata alle dimensioni dell'opera in progettazione:
 - carta e sezioni geologiche;
 - sezioni e profili geotecnici;
 - carta archeologica;
 - planimetria delle interferenze;
 - planimetrie catastali;
 - planimetria ubicativa dei siti di cava e di deposito;
- 4) dagli schemi grafici e sezioni schematiche nel numero, nell'articolazione e nelle scale necessarie a permettere l'individuazione di massima di tutte le caratteristiche spaziali, tipologiche, funzionali e tecnologiche delle opere e dei lavori da realizzare, integrati da tabelle relative ai parametri da rispettare.

b) Opere e lavori a rete:

- 1) dalla corografia generale di inquadramento dell'opera in scala non inferiore a 1:100.000;
- 2) dalla corografia contenente l'indicazione dell'andamento planimetrico dei tracciati esaminati con riferimento all'orografia dell'area, al sistema di trasporti e degli altri servizi esistenti, al reticolo idrografico, in scala non inferiore a 1:25.000;
- 3) dallo stralcio degli strumenti di pianificazione territoriale e di tutela ambientale e paesaggistica, nonché degli strumenti urbanistici generali ed attuativi vigenti, sui quali sono indicati i tracciati esaminati.

- 4) dalle planimetrie con le indicazioni delle curve di livello, in scala non inferiore a 1:10.000, sulle quali sono riportati separatamente i tracciati esaminati;
- 5) dalle planimetrie su foto mosaico, in scala non inferiore a 1:10.000, sulle quali sono riportati separatamente i tracciati esaminati;
- 6) dai profili longitudinali altimetrici dei tracciati esaminati in scala non inferiore a 1:10.000/1000;
- 7) dagli elaborati relativi alle indagini e studi preliminari, ed in particolare:
 - carta e sezioni geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche in scala non inferiore a 1:10.000/1000;
 - planimetria idraulica in scala non inferiore a 1:10.000;
 - sezioni geotecniche con indicazione delle unità stratigrafiche omogenee sotto il profilo fisico-meccanico, delle principali grandezze fisiche e proprietà indice, nonché del regime delle pressioni interstiziali nel volume significativamente interessato dall'opera in scala non inferiore a 1:5.000/500;
 - carta archeologica in scala non inferiore a 1:25.000;
 - planimetria delle interferenze in scala non inferiore a 1:10.000;
 - corografia in scala non inferiore a 1:25.000 con l'ubicazione dei siti di cava e di deposito;
 - planimetria dei siti di cava e di deposito in scala non inferiore a 1:10.000;
 - sistemazione tipo aree di deposito;
- 8) dalle planimetrie con le indicazioni delle curve di livello, in scala non inferiore a 1:5.000, per il tracciato selezionato; la scala non dovrà essere inferiore a 1:2.000 per le tratte in area urbana. La planimetria dovrà contenere una rappresentazione del corpo stradale, ferroviario o idraulico e degli sviluppi di tutti gli assi di progetto, calcolati in base alle caratteristiche geometriche assunte. Dovranno essere rappresentate le caratteristiche geometriche del tracciato e le opere d'arte principali;
- 9) dalle planimetrie su foto mosaico, in scala non inferiore a 1:5.000, del tracciato selezionato;
- 10) dai profili longitudinali altimetrici delle opere e dei lavori da realizzare in scala non inferiore a 1:5.000/500, contenenti l'indicazione di tutte le opere d'arte previste, le intersezioni con reti di trasporto, di servizi e/o idrologiche, le caratteristiche geometriche del tracciato; per le tratte in area urbana la scala non dovrà essere inferiore a 1:2000/200;
- 11) da sezioni tipo idriche, stradali, ferroviarie e simili in scala non inferiore ad 1:200 nonché uguali sezioni per le eventuali altre ipotesi progettuali esaminate;
- 12) da sezioni trasversali correnti, in numero adeguato per una corretta valutazione preliminare delle quantità da utilizzare nella quantificazione dei costi dell'opera;
- 13) da elaborati che consentano, mediante piante, prospetti e sezioni in scala adeguata, la definizione di tutti i manufatti speciali che l'intervento richiede;
- 14) da elaborati che riassumono i criteri di sicurezza previsti per l'esercizio dell'infrastruttura;
- 15) da elaborati tipologici che consentano, mediante piante, prospetti e sezioni in scala adeguata, la definizione di tutte le opere correnti e minori che l'intervento richiede;
- 16) da elaborati che consentano, mediante schemi, piante e sezioni in scala adeguata, la definizione delle componenti impiantistiche presenti nel progetto.

Nel caso in cui il progetto preliminare venga posto a base di appalto di cui all'articolo 53, comma 2, lettera c), del codice, gli elaborati da porre a base di gara comprendono tutte le informazioni necessarie per consentire ai concorrenti di formulare le offerte, ed in particolare:

- a) i rilievi piano altimetrici delle aree e lo stato di consistenza delle opere da ristrutturare;
- b) gli elaborati grafici a corredo delle relazioni geologica, idrologica e geotecnica delle aree, di cui all'articolo 17, comma 3, lettera a);
- c) gli elaborati grafici a corredo del piano di sicurezza e di coordinamento.

II.F Indicazioni per la tutela della salute e la sicurezza

Le prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro per la stesura dei piani di sicurezza presentano i seguenti contenuti minimi:

- a) identificazione e la descrizione dell'opera, esplicitata con:
 - 1) la localizzazione del cantiere e la descrizione del contesto in cui è prevista l'area di cantiere;
 - 2) una descrizione sintetica dell'opera, con riferimento alle scelte progettuali preliminari individuate nella relazioni di cui agli articoli 18 e 19;
- b) relazione sintetica concernente l'individuazione, l'analisi e la valutazione dei rischi in riferimento all'area ed all'organizzazione dello specifico cantiere nonché alle lavorazioni interferenti;
- c) scelte progettuali ed organizzative, le procedure e le misure preventive e protettive, in riferimento all'area di cantiere, all'organizzazione del cantiere, e alle lavorazioni;
- d) stima sommaria dei costi della sicurezza, determinata in relazione all'opera da realizzare sulla base degli elementi di cui alle lettere da a) a c) secondo le modalità di cui all'articolo 22, comma 1, secondo periodo.

II.G Calcolo sommario della spesa

Il calcolo sommario della spesa è effettuato, per quanto concerne le opere o i lavori, applicando alle quantità caratteristiche degli stessi, i corrispondenti prezzi parametrici dedotti dai costi standardizzati determinati dall'Osservatorio. In assenza di costi standardizzati, applicando parametri desunti da interventi similari realizzati, ovvero redigendo un computo metrico estimativo di massima.

II.H Quadro economico di progetto

Il quadro economico comprende, oltre all'importo per lavori determinato nel calcolo sommario della spesa, gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso e le somme a disposizione della stazione appaltante, determinate attraverso valutazioni effettuate in sede di accertamenti preliminari.

Nel caso di concessione, il quadro economico è accompagnato da specifico allegato relativo al piano economico di massima di copertura della spesa e della connessa gestione, con l'indicazione:

- a) dell'arco temporale prescelto;
- b) dell'eventuale prezzo che l'amministrazione prevede di riconoscere per consentire al concessionario di perseguire l'equilibrio economico e finanziario;
- c) della eventuale cessione in proprietà o a titolo di godimento, a titolo di prezzo, dei beni;
- d) dei conseguenti oneri a carico del concessionario, da porre a base di gara;
- e) dei costi della sicurezza dedotti dal piano di sicurezza.

Nel caso di appalti di cui all'articolo 53, comma 2, lettere b) e c), del codice, o di concessione, nella parte del quadro economico relativa ai lavori va indicato l'importo delle spese di progettazione.

II.I Piano particellare preliminare delle aree o rilievo di massima degli immobili

Qualora il progetto debba essere posto a base di gara di un appalto di cui all'articolo 53, comma 2, lettera c), del codice o di una concessione di lavori pubblici:

- a) sono effettuate, sulle aree interessate dall'intervento, le indagini necessarie quali quelle geologiche, idrologiche, idrauliche, geotecniche, nonché archeologiche e sulle interferenze e sono redatti le relative relazioni ed elaborati grafici nonché la relazione tecnica sullo stato di consistenza degli immobili da ristrutturare;
- b) è redatto un capitolato speciale descrittivo e prestazionale;
- c) è redatto uno schema di contratto.

L'elaborato di cui alla lettera F) contenente la stima sommaria dei costi della sicurezza da indicare nel bando di gara, nell'avviso di gara o nella lettera di invito, è allegato al contratto, ferma restando l'integrazione del contratto con il piano di sicurezza e coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, predisposto a corredo del progetto esecutivo.

II.L Capitolato speciale descrittivo e prestazionale

Il capitolato speciale prestazionale contiene:

- a) l'indicazione delle necessità funzionali, dei requisiti e delle specifiche prestazioni che dovranno essere presenti nell'intervento in modo che questo risponda alle esigenze della stazione appaltante e degli utilizzatori, nel rispetto delle rispettive risorse finanziarie;
- b) la specificazione delle opere generali e delle eventuali opere specializzate comprese nell'intervento con i relativi importi;
- c) una tabella dei criteri e sub-criteri in cui l'intervento è suddivisibile, necessaria per l'applicazione della metodologia di determinazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Qualora il progetto preliminare sia posto a base di gara ai sensi dell'articolo 53, comma 2, lettera c), del codice, o di una concessione di lavori pubblici, il capitolato speciale descrittivo e prestazionale costituisce allegato allo schema di contratto.

Qualora il progetto preliminare è posto a base di gara per l'affidamento di una concessione di lavori pubblici, deve essere altresì predisposto un piano economico e finanziario di massima, sulla base del quale sono determinati i criteri di valutazione dell'offerta da inserire nel relativo bando di gara.

II.M Piano economico e finanziario di massima

Al momento della presentazione della richiesta del Piano, il soggetto richiedente potrà avvalersi delle disposizioni previste dall'art. 9, comma 1 della L.R. n° 31/2002 e s.m. e i. In qual caso il Piano dovrà contenere i necessari contenuti planivolumetrici, formali, tipologici e costruttivi.

Art. 7.13.4 - Piano di recupero di iniziativa privata

Ai piani di recupero di iniziativa privata si applicano le disposizioni dei precedenti articoli, integrati come segue.

Una volta espletati gli adempimenti di cui al comma 4 del precedente articolo 7.13.3, preliminarmente alla pubblicazione, il Piano viene adottato con deliberazione del Consiglio Comunale. Il termine per la sottoposizione della relativa deliberazione al Consiglio comunale, da parte della Giunta Comunale, è di 60 (sessanta) giorni.

Art. 7.13.5 - Procedimento per l'approvazione di PUA di iniziativa pubblica

Ai Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica si applicano le disposizioni previste dall'art 35 della L.R. n° 20/2000 e s.m. e i.

CAPO 7.14 - COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI (CIL) PER OPERE DIRETTE A SODDISFARE OBIETTIVE ESIGENZE CONTINGENTI E TEMPORANEE

Art. 7.14.1 - Ambito di applicazione

La realizzazione di opere diretta a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee, tra cui la costruzione o installazione di strutture leggere temporanee (ai sensi dell'art. 19 e 20 dell'Allegato L al RUE), è subordinata a Comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 6 co. 2 let. c) del DPR 380/01.

Le predette strutture, qualora non fossero destinate a soddisfare esigenze temporanee ovvero non fossero rimosse nel termine dei novanta giorni, vengono qualificate come nuove costruzioni di ambienti di lavoro, depositi, magazzini, ecc..

La comunicazione di inizio lavori deve essere presentata compilando la modulistica predisposta dal SUE ai sensi dell'art. 10.1.3.

Nel caso in cui le medesime opere debbano essere realizzate su suolo pubblico o di uso pubblico, la comunicazione di inizio dei lavori è subordinata alla acquisizione della necessaria concessione di occupazione di suolo pubblico a titolo precario e temporaneo rilasciata, su richiesta dell'interessato, dal competente Organo comunale, su proposta del Responsabile del Settore LLPP – Patrimonio.

La CIL deve essere accompagnata dalla seguente documentazione minima:

- elaborati grafici progettuali in duplice copia riconducibili al formato UNI A4, rappresentativi dello stato di fatto e dello stato di progetto, con riguardo alla planimetria generale dell'immobile interessato (scala minima 1:500), piante, prospetti e sezioni del nuovo manufatto (scala minima 1:200);

- fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15 x 10 cm. ed a colori, da punti di ripresa individuati;

- relazione tecnica illustrativa dell'intervento, contenente i principali parametri progettuali, con particolare riferimento ai vincoli, alla categoria di intervento, alle destinazioni d'uso e comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;

- la copia di pareri o nulla osta rilasciati da amministrazioni o enti competenti eventualmente interessate dalla realizzazione dell'opera, dovrà essere conservata dal titolare della CIL (facoltativo allegare in copia alla comunicazione da presentare allo SUE/SUAP);

- atto unilaterale d'obbligo, redatto sulla base di fac-simile predisposto dallo SUE, con il quale il soggetto titolare della comunicazione attesta l'impegno alla rimozione della struttura entro novanta giorni dalla installazione e quantifica un ammontare ragionevole di spesa connesso alla rimozione della stessa;

- modello di asseverazione alla normativa sismica (modello regionale MUR).

A discrezione del Responsabile del Settore la comunicazione potrà essere sottoposta al parere da parte della competente CQAP ai fini della valutazione della compatibilità delle strutture temporanee con la qualità urbana, architettonica e paesistico-ambientale.

CAPO 7.15 - ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 7.15.1 - Comunicazione di inizio lavori

Il titolare del PdC, della SCIA o DIA deve presentare al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia la comunicazione di inizio lavori prima dell'effettivo inizio degli stessi o al limite contestualmente all'inizio stesso.

Ogni intervento edilizio sottoposto a titolo abilitativo, per il quale la normativa vigente richiede l'intervento di un tecnico professionista abilitato, deve essere eseguito con la vigilanza di un direttore dei lavori in quale deve essere anch'esso un tecnico professionista abilitato.

La comunicazione di inizio lavori deve essere resa utilizzando la modulistica dello SUE alla quale vanno indicati i nominativi e la firma dell'avente titolo alla realizzazione dell'intervento, del direttore dei lavori, e qualora richiesti dalla normativa vigente o presenti anche del coordinatore per l'esecuzione dei lavori e dell'impresa esecutrice.

Qualunque variazione dei soggetti sopraindicati deve essere tempestivamente comunicata per iscritto.

Alla comunicazione di inizio dei lavori vanno fornite tutte le indicazioni necessarie al fine di consentire allo SUE l'acquisizione della certificazione di regolarità contributiva della/e imprese esecutrici delle opere abilitate.

Qualora i lavori vengano realizzati in economia, cioè in assenza di una impresa o lavoratore autonomo incaricato della esecuzione materiale dell'intervento, ciò dovrà essere dichiarato dall'avente titolo e dalla direzione lavori oltre che specificato nel cartello di cantiere.

I lavori in economia sono consentiti solo quando si verificano tutte le seguenti condizioni:

- i lavori siano considerabili come di modesta entità e siano eseguiti direttamente dall'avente titolo, senza l'utilizzo di lavoratori autonomi/impresa esecutrice/propri dipendenti;
- gli interventi non riguardino la parte strutturale dell'edificio e/o dell'unità immobiliare;
- gli interventi siano qualificabili come privi di rilevanza per la pubblica incolumità a fini sismici;
- non vi sia l'obbligo di nominare il Coordinatore per la progettazione/esecuzione dei lavori e relativo piano di sicurezza (D.Lgs 81/2008).

Art. 7.15.2 - Allineamenti

A seguito di una opportuna visita di controllo, richiesta espressamente dal titolare di PdC, SCIA o DIA, il Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse o anche per la migliore esecuzione del progetto, può stabilire - in accordo con il direttore dei lavori - allineamenti esecutivi diversi da quelli indicati nei progetti e negli strumenti urbanistici approvati.

Tali allineamenti esecutivi sono contenuti nel verbale della visita di controllo e riportati negli elaborati grafici di progetto, approvati dal Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia.

Art. 7.15.3 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

Gli interventi edilizi sono soggetti a controllo da parte dei preposti uffici comunali e, per quanto di competenza, degli uffici competenti dell'ASL.

Il PdC deve sempre essere ritirato prima dell'effettivo inizio dei lavori; in caso contrario, previo sopralluogo, viene applicata una sanzione amministrativa pecuniaria.

Copia del PdC, come pure degli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale e, in caso di immobile vincolato, vistati dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo, devono essere tenuti in cantiere, ad uso degli incaricati delle verifiche.

Il Comune, per mezzo degli uffici competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato con il Permesso di costruire, o presentato con la SCIA o DIA, ed alle norme vigenti in materia.

Nei casi di edifici sottoposti a vincolo di tutela, le visite di controllo hanno altresì lo scopo di concordare con il direttore dei lavori eventuali precisazioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per la migliore esecuzione del progetto.

Se le visite di controllo accertano che sono state eseguite opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, si procede ai termini di legge contro le opere abusive.

Art. 7.15.4 - Conduzione del cantiere e pubblica incolumità

Ogni cantiere deve essere provvisto di cartello di cantiere ben visibile dalla pubblica via, di dimensione non inferiore a cm 70 x 100, con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del titolare, del progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali progettisti aventi specifiche responsabilità, del direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza, dell'impresa esecutrice e installatrice e del responsabile del cantiere. Devono inoltre essere indicati la posizione INPS, INAIL, e Casse Edili dell'impresa esecutrice.

Nel caso in cui non sia presente un'impresa esecutrice il cartello dovrà riportare l'indicazione di "lavori in economia".

L'impresa esecutrice, il titolare e i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e funzioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.

Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme vigenti in materia, relative alle prescrizioni di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri; il cantiere deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.

Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di disabilità motoria; devono essere presenti segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dall'impresa esecutrice che ne è responsabile.

Per l'occupazione di suolo pubblico, il titolare deve presentare apposita domanda per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, per tutta la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere.

Gli uffici addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatti salvi i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene e di offesa per il pubblico decoro.

Art. 7.15.5 - Ritrovamenti di interesse culturale

Qualora, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il Responsabile del cantiere deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.

Dei ritrovamenti il Responsabile del cantiere darà immediata comunicazione al direttore dei lavori, nonché al Responsabile dello sportello unico per l'edilizia che, a sua volta, richiederà l'intervento della competente Soprintendenza, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti dalle leggi specifiche in materia.

Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

Art. 7.15.6 - Modalità semplificate di legittimazione di interventi attuati in assenza o in difformità dal titolo edilizio. (cd. Prescrizione della sanzione amministrativa per l'esecuzione senza titolo di opere edilizie minori)

Al fine di salvaguardare il legittimo affidamento dei soggetti interessati, trascorsi dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori, non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni pecuniarie per interventi attuati in assenza o in difformità dal titolo edilizio, non aventi rilevanza penale e classificabili come:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- opere interne ed esterne che non comportino modifiche della sagoma e delle superfici utili e che non modifichino le destinazioni d'uso nonché il numero delle singole unità immobiliari.

La prescrizione non risulta applicabile alle opere eseguite su immobili vincolati da normativa sovraordinata.

Sono fatte salve le eventuali sanzioni previste dalla normativa di settore quando autonomamente applicabili.

Il responsabile dell'intervento o l'attuale proprietario dell'immobile può richiedere in qualunque tempo la sanatoria di tali interventi ai sensi dell'art. 17 della L.R. n° 23/2004, ove ne ricorrano i presupposti, ovvero la legittimazione degli stessi attraverso il pagamento delle sanzioni previste dalla presente legge.

Art. 7.15.7 - Opere urgenti

Nel caso di opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di Ordinanza contingibile ed urgente emanata dal Sindaco, ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. 18.8.2000 n° 267, non è richiesto il titolo abilitativo, limitatamente alle opere ingiunte.

Fuori dal caso sopra descritto, quando le opere urgenti siano necessarie per evitare un pericolo o danno grave, imprevisto e imprevedibile, l'interessato, sotto la propria responsabilità, può procedere alla relativa esecuzione, anche senza il previsto titolo abilitativo, con l'obbligo di segnalarlo al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia e di presentare, entro i successivi 30 (trenta) giorni, la documentazione necessaria per il titolo abilitativo previsto per quel tipo di intervento. In quest'ultimo caso il titolo abilitativo, oltre alla documentazione prevista dalla normativa di settore, dovrà riportare una specifica autocertificazione sottoscritta dal committente e direttore dei lavori con la quale si attesta la presenza del pericolo temuto.

CAPO 7.16 - VARIANTI

Art. 7.16.1 - Modifiche progettuali soggette ad ulteriore titolo abilitativo

Le modifiche a Segnalazioni certificate di inizio attività, Denuncia di inizio attività (c.d. SuperDIA) o a Permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori e che riguardano anche una sola variazione tra quelle definite come essenziali dal successivo art. 7.17.2, ovvero modificativo, in modo sostanziale, gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura, sono soggette rispettivamente alla presentazione di SCIA, DIA o alla richiesta di rilascio del PdC.

I titoli abilitativi di cui al comma precedente sono rispettivamente presentati o rilasciati, se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, previa acquisizione degli atti di assenso necessari da parte dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo, in caso di interventi su immobili vincolati, fatto salvo il preventivo deposito del progetto, nei casi in cui il progetto di variante modificativo, in modo sostanziale, gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.

Art. 7.16.2 - Variazioni essenziali

Sono variazioni essenziali rispetto al PdC a SCIA o DIA:

- a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico, in funzione di:
 - un aumento delle superfici utili degli edifici;
 - un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
 - un aumento delle unità immobiliari;
- b) gli scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
- c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10% e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
- d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.;
- e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
- f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche (fatte salve le modifiche interne alle unità edilizie, che sono qualificate come varianti minori in corso d'opera), archeologiche, storico - architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica.

Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma precedente trovano applicazione ai fini:

- della definizione delle modifiche progettuali a Segnalazione certificata di inizio attività o a permessi di costruire, soggette ad ulteriore titolo abilitativo;
- della individuazione delle variazioni minori in corso d'opera;
- dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.

La SCIA o DIA in variante essenziale o il PdC in variante essenziale sono rispettivamente presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del

titolo abilitativo originario. Al momento della presentazione della variante essenziale, dovrà essere redatto un progetto coordinato dell'intero intervento edilizio, con tutte le modifiche da apportare.

La SCIA o DIA in variante essenziale o il PdC in variante essenziale, costituiscono parte integrante del titolo abilitativo originario, a cui si affiancano, acquisendo nuovi termini di inizio e fine lavori.

Per la SCIA in variante essenziale la data di inizio lavori coincide con la data di presentazione di tale SCIA, mentre il termine di ultimazione lavori è di 3 (tre) anni dalla data di presentazione. In questo caso, la data di presentazione della SCIA in variante essenziale vale anche come data di fine lavori della SCIA originaria.

Per la DIA in variante essenziale la data di inizio lavori coincide con la data del trentesimo giorno dalla presentazione di tale DIA, mentre il termine di ultimazione lavori è di 3 (tre) anni da quest'ultima data. In questo caso, la data del trentesimo giorno dalla presentazione della DIA di variante essenziale vale anche come data di fine lavori della DIA originaria.

Per il PdC 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 PdC di variante essenziale vale come data di fine lavori del PdC originario.

Per i titoli in variante essenziale non risulta necessario presentare formale comunicazione di inizio dei lavori, essendo questa assunta d'ufficio coincidente con la data di efficacia del titolo abilitativo.

A conclusione complessiva dell'intervento edilizio, verrà presentata solo la comunicazione di fine lavori relativa all'intervento di variante essenziale, diversamente la richiesta di rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità dovrà riferirsi a tutti i titoli abilitativi edilizi.

Art. 7.16.3 - Varianti minori in corso d'opera

Sono soggette a Segnalazione certificata di inizio attività, se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia le variazioni all'intervento abilitativo legittimato con PdC, SCIA o DIA, apportate in corso d'opera, qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico, ovvero scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie, fino ai limiti stabiliti dall'art. 23, comma 1, lettere b) c) d), della L.R. 31/2002.

Si qualificano altresì come varianti minori:

- le opere interne alle unità immobiliari, che non ne modificano il numero e la consistenza, di immobili sottoposti dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunali al vincolo del restauro e risanamento conservativo;
- le opere interne alle unità edilizie sottoposte a vincolo di tutela Paesaggistica.

La SCIA di variante minore può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di fine lavori del titolo abilitativo originario e segue la procedura ordinaria per la corretta presentazione della SCIA.

La SCIA di variante minore, costituisce parte integrante del titolo abilitativo originario, di cui mantiene i termini. Di conseguenza, verrà data la comunicazione di fine lavori solo sul titolo abilitativo originario, vale a dire, entro i 3 (tre) anni dal rilascio, se trattasi di PdC, oppure entro 3 (tre) anni dalla data di efficacia, cioè dalla data di inizio lavori, se trattasi di SCIA.

CAPO 7.17 - CONCLUSIONE DELLE OPERE, CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

Art. 7.17.1 - Comunicazione di fine lavori

Il titolare di PdC , della SCIA o DIA, deve comunicare, su apposito modulo, allo Sportello unico per l'edilizia, la data di fine lavori, entro 60 (sessanta) giorni dall'effettiva ultimazione degli stessi.

Nella comunicazione di fine lavori devono essere indicati i nominativi del titolare, del direttore dei lavori, del coordinatore per l'esecuzione dei lavori e dell'impresa esecutrice, della quale va indicato anche il numero di iscrizione alla Cassa Edile di appartenenza. I vari soggetti dovranno altresì sottoscrivere la comunicazione.

Unitamente alla comunicazione di fine lavori deve essere presentata anche la scheda tecnica descrittiva, oppure la richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, quando dovuto.

In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, limitatamente alla parte di lavori non ultimata, il PdC, la SCIA o la DIA vengono archiviati per decadenza. In quest'ultimo caso la parte edificata, se conforme al titolo abilitativo, non è richiesta la presentazione di SCIA finale per la rappresentazione di opere non eseguite. In questa fattispecie, il Direttore dei lavori dovrà produrre una relazione tecnica illustrativa dettagliata sullo stato finale dell'opera, corredata da un rilievo fotografico.

L'eventuale successiva realizzazione delle opere non eseguite richiedono un nuovo titolo abilitativo.

Art. 7.17.2 - Scheda tecnica descrittiva

La scheda tecnica descrittiva viene redatta per ogni immobile oggetto di intervento edilizio ed è articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono. Viene predisposta ed aggiornata da un professionista abilitato, sotto la sua responsabilità, anche ai sensi dell'art.481 del codice penale.

La scheda, compilata in conformità all'apposito modello, deve indicare:

- i dati catastali, urbanistici ed edilizi utili alla esatta individuazione dell'unità stessa, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
- i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
- i livelli dei requisiti cogenti e volontari stabiliti per quel tipo di opera;
- i livelli dei requisiti cogenti e volontari dichiarati in sede di progetto;
- i livelli dei requisiti cogenti e volontari forniti dall'opera realizzata;
- estremi dei titoli abilitativi relativi all'immobile.

La scheda dovrà altresì contenere la dichiarazione che sono stati regolarmente effettuati tutti i controlli in corso d'opera e finali prescritti e che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato o presentato ed alle relative varianti.

Alla scheda tecnica descrittiva devono essere allegati i seguenti documenti, di cui il professionista abilitato asseveri la necessità:

- autocertificazione con la quale un professionista abilitato, dichiara di avere depositato il certificato di collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche, ove presenti, e di conformità alle norme antisismiche, quando richiesto; oppure è possibile presentare copia semplice del certificato; in alternativa, dichiarazione del professionista abilitato attestante che nono sono state eseguite strutture in calcestruzzo armato o metalliche soggette a deposito;

- autocertificazione con la quale il titolare attesta di avere presentato la dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile; in alternativa, copia della dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile restituita dagli uffici catastali con l'attestazione di avvenuta presentazione, oppure copia della planimetria catastale;
- autocertificazione del titolare, attestante l'ottenimento del certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale dei vigili del fuoco, oppure copia del certificato; in alternativa, dichiarazione del titolare attestante che il certificato di prevenzione incendi è già stato depositato; oppure copia della denuncia presentata al Comando; oppure dichiarazione di un professionista abilitato che il fabbricato o l'attività non sono soggetti alle norme antincendio.;
- dichiarazione con la quale il professionista abilitato assevera che le opere sono state realizzate nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, ai sensi della L.13/1989 e successive modificazioni e integrazioni; oppure dichiarazione con la quale il professionista abilitato assevera che le opere realizzate non sono soggette ad obbligo di adeguamento alla legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- dichiarazione con la quale il professionista assevera che l'intervento eseguito è conforme alla L. 10/1991 e successive modificazioni e integrazioni, sul contenimento dei consumi energetici; in alternativa dichiarazione di conformità degli impianti, predisposta su modello ministeriale e completa di schema degli impianti realizzati e della relazione con tipologia dei materiali utilizzati, nonché, ove previsto, progetto e collaudo;
- dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L.447/1995 modificata e integrata, sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici destinati ad attività lavorative;
- dichiarazione con la quale il titolare dichiara di avere ottenuto l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue, oppure dichiarazione di un professionista abilitato che attesta che l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue non è necessario, specificandone il motivo;
- dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art.6 del DPR 162/1999 redatta dall'impresa installatrice dell'ascensore o dichiarazione di conformità, ai sensi dell'art.2 DPR 459/1996, redatta dall'impresa installatrice per impianti di montacarichi e piattaforme elevatrici per disabili;
- documentazione relativa all'impianto e isolamento termico, quando dovuta, oppure dichiarazione del titolare che la documentazione relativa all'impianto e isolamento termico non si allega in quanto già depositata;
- copia dell'autorizzazione all'insediamento dell'attività da parte dell'ASL, oppure dichiarazione del professionista abilitato che l'autorizzazione all'insediamento dell'attività da parte dell'ASL non si allega, in quanto l'attività non ne è soggetta;
- ogni altro documento di cui il professionista abilitato assevera la necessità.

In caso di nuova costruzione o ampliamento di edificio preesistente, deve essere inoltre allegata idonea documentazione in formato digitale DXF o DWG (AutoCAD 2000) utilizzata per la Dichiarazione di fabbricato all'Agenzia del Territorio di Modena. In particolare dovrà essere prodotto rilievo celerimetrico utile per l'introduzione del nuovo fabbricato in mappa.

Art. 7.17.3 - Certificato di conformità edilizia e agibilità

Il certificato di conformità edilizia e agibilità viene richiesto e rilasciato unicamente per i seguenti interventi:

- nuova edificazione
- ristrutturazione urbanistica
- ristrutturazione edilizia.

In tutti gli altri casi la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità edilizia e agibilità.

Hanno l'obbligo di presentare la richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità il titolare del PdC, o il soggetto che ha presentato la SCIA o DIA, o i loro successori o aventi causa.

Alla richiesta, da redigere su apposito modulo, sono allegati, a pena di irricevibilità, la scheda tecnica descrittiva compilata in ogni sua parte con i relativi allegati, e la richiesta di accastamento dell'immobile, quando prevista.

Entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione della domanda, il termine del procedimento può essere interrotto, richiedendo documenti integrativi non a disposizione del Comune o che non possano essere acquisiti d'ufficio. Il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia rilascia il certificato, entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla richiesta, salvo le interruzioni previste. Tale certificato attesta che l'opera edilizia corrisponde al progetto regolarmente approvato o presentato, dal punto di vista dimensionale, prestazionale, delle prescrizioni urbanistiche, edilizie ed igieniche di interesse edilizio ed attesta altresì la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

In caso di inutile decorso del termine per la conclusione del procedimento, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata con la scheda tecnica descrittiva.

La conformità edilizia e agibilità, comunque attestata, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarare l'inagibilità di un edificio o parte di esso, per motivi igienici o strutturali, ordinandone altresì, qualora ricorra la necessità, lo sgombero. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere utilizzata, né concessa in uso a nessun titolo.

Fatto salvo quanto previsto nei commi precedenti, il soggetto interessato deposita la domanda del Certificato di conformità edilizia e agibilità ed, in attesa del sopralluogo, può presentare allo Sportello unico per l'edilizia una dichiarazione redatta da un professionista abilitato, corredata da certificazione di conformità dei lavori eseguiti, con la quale si attesta che sono rispettate le norme vigenti in materia edilizia. Lo Sportello unico per l'edilizia (SUE) rilascia all'interessato ricevuta dell'avvenuta presentazione della dichiarazione del professionista, che costituisce certificato provvisorio di conformità edilizia e agibilità, salvo quanto dovesse emergere dal controllo svolto dallo SUE.

Art. 7.17.4 - Utilizzazione dell'immobile priva di titolo che ne abilita l'uso

Colui che abita, usa o consente ad altri di utilizzare, a titolo gratuito o oneroso, un'unità immobiliare, costruita dopo il 1934, che sia priva del certificato di conformità edilizia o agibilità o della scheda tecnica descrittiva o di equivalente dichiarazione di abitabilità o agibilità o di altra licenza d'uso, è assoggettato alle sanzioni amministrative di legge.

Per le unità immobiliari di cui al comma precedente, prive di titolo che ne abilita l'uso, il soggetto avente titolo è tenuto a presentare allo Sportello unico per l'edilizia, la richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, quando dovuto, oppure la scheda tecnica descrittiva nei rimanenti casi.

Se l'unità immobiliare non possiede i requisiti di agibilità, il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia ne indicherà le ragioni, nonché i rimedi tecnici da adottare, fissando un termine per la regolarizzazione, trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ai sensi di legge.

Art. 7.17.5 - Tolleranza esecutiva nelle misurazioni

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;

La tolleranza esecutiva rappresenta il margine di errore nell'esecuzione di interventi edilizi che non costituisce difformità rilevante ai fini dell'applicazione della disciplina sanzionatoria edilizia;

Qualora la variazione eseguita fosse di entità superiore al due per cento della misura prevista nel titolo abilitativo, la tolleranza esecutiva non può essere decurtata dalla misura eseguita ai fini dell'applicazione delle sanzioni edilizie o dalla eventuale classificazione come variazione essenziale ai sensi dell'art. 23 della L.R. 31/02;

Qualora le difformità eseguite fossero contenute entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo l'opera eseguita viene ritenuta sotto il profilo edilizio corrispondente a quella progettata, pertanto non ricorre l'obbligo di presentare un titolo abilitativo di fine lavori, mentre è facoltà dell'interessato la trasmissione di un rilievo dello stato di fatto eseguito, ad integrazione del titolo abilitativo originario o dell'ultima variante depositata, in quest'ultimo caso il tecnico rilevatore dovrà asseverare il rispetto delle tolleranze esecutive;

La tolleranza è applicabile (in più o in meno) anche nella misurazione dell'altezza minima dei locali abitativi stabilita dal DM 5 luglio 1975;

La tolleranza edilizia non risulta applicabile ad ulteriori e diversi profili rispetto a quello edilizio, disciplinati da normative settoriali che presentino un autonomo apparato sanzionatorio nei casi di violazione delle autorizzazioni, nulla osta o altro atti di assenso comunque denominati, da esse richiesto per la realizzazione dell'intervento.

Art. 7.17.6 - Controlli

L'allegato G: "Modalità operative di controllo degli interventi edilizi sottoposti a verifica" definisce i criteri di scelta e la consistenza di un campione di interventi edilizi da sottoporre a controllo.

Nel caso di intervento edilizio compreso nel campione preordinato al controllo, entro il termine previsto per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, il Responsabile dello sportello unico per l'edilizia comunica agli interessati l'avvio del procedimento di controllo.

Il controllo viene effettuato da operatori tecnici del Comune con l'eventuale ausilio degli agenti del Corpo di Polizia Municipale. Il soggetto avente titolo, se richiesto, è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.

SCHEDA A / 1	FAMIGLIA 3	REQUISITO COGENTE: 3.4
SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE		

ESIGENZE DA SODDISFARE

Le acque reflue domestiche⁴⁴, le acque reflue industriali⁴⁵, le acque meteoriche devono essere smaltite mediante modalità tali da:

allontanare e rendere innocue le popolazioni microbiche e le sostanze patogene e potenzialmente patogene;

garantire un benessere respiratorio e olfattivo;

evitare, prevenire e ridurre l'inquinamento del suolo, delle falde e delle acque superficiali, delle reti acquedottistiche, nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia (inquinamento indiretto);

garantire dal rischio infettivo diretto (fognature a cielo aperto e rigurgiti) e dal rischio chimico.

A tal fine necessita che:

sia individuato il sistema idoneo di smaltimento per gli organismi edilizi localizzati in agglomerati o nuclei abitativi isolati (rete fognaria o altri sistemi individuali) affinché le acque reflue prima di essere consegnate al recapito finale rispondano alle caratteristiche indicate dalla normativa vigente;⁴⁶

le reti di scarico dell'organismo edilizio siano opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate in modo da garantire una buona evacuazione.

CAMPO DI APPLICAZIONE

Tutte le funzioni di tutti gli organismi edilizi, comprese le pertinenze che necessitano di impianti⁴⁷ per lo smaltimento di acque reflue.

LIVELLI DI PRESTAZIONE**INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE DI CUI ALL'ART. 8.1.4 CO. 1 E INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI CUI ALL'ART. 8.1.4 CO. 2**

Il requisito è soddisfatto quando è rispettata la normativa sovraordinata vigente⁴⁸, il Regolamento Quadro per la disciplina del Servizio Idrico Integrato, il Regolamento Comunale di fognatura vigente e le direttive tecniche dell'ente gestore della fognatura comunale.

Gli scarichi da cucine di pubblici esercizi di somministrazione alimentare e comunque di ristorazione collettiva, da laboratori alimentari in genere, da officine meccaniche, autorimesse coperte con capacità > 50 p.a., da depositi e stazioni di rifornimento carburanti e comunque da attività che generano scarichi contenenti oli e grassi, fatta salva la normativa che regola il recupero degli oli esausti, debbono affluire in specifici pozzetti per la separazione degli oli e grassi prima della loro immissione nelle reti di scarico interne all'opera edilizia.

⁴⁴ Ai sensi del Decreto Legislativo 14/04/2006, n.152, sono definite acque reflue domestiche quelle provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi e derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche.

⁴⁵ Ai sensi del Decreto Legislativo 14/04/2006, n.152, sono definite acque reflue industriali quelle scaricate da edifici in cui si svolgono attività commerciali o industriali, diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche di dilavamento.

⁴⁶ Ai sensi del Decreto Legislativo 14/04/2006, n.152, i valori limite d'emissione sono quelli dell'allegato 5 della legge 152/99; le Regioni possono definire dei valori limite d'emissione diversi da quelli di cui all'allegato 5 del D.Lgs 152/99 purché sia tenuto conto dei carichi massimi ammissibili, delle migliori tecniche disponibili.

⁴⁷ L'impianto di smaltimento acque reflue nel caso sia interno all'edificio ad uso abitativo, dovrà essere progettato e realizzato in modo tale da rispondere alle regole di buona tecnica, ovvero alle norme UNI

⁴⁸ Vedi il Decreto legislativo 152/06 relativamente a:

a) autorizzazione allo scarico (art 45), vedi anche L.R. 3/99;

b) reti fognarie (art. 27);

c) impianti di smaltimento;

d) scarichi sul suolo e negli strati superficiali (art. 29);

e) scarichi nel sottosuolo e in acque sotterranee (art. 30);

f) norme tecniche e materiali per l'esecuzione degli impianti (vedi anche Deliberazione C.M. 4 febbraio 1977 e norme UNI 9183 e relativi aggiornamenti).

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI:

MO: manutenzione ordinaria;

MS: manutenzione straordinaria;

RE: ristrutturazione edilizia;

RE/C: ristrutturazione edilizia condizionata;

RRC: restauro e risanamento conservativo;

RS: restauro scientifico;

D: demolizione (ad esclusione comunque degli edifici tutelati, è consentita la demolizione e ricostruzione della SC/Snt preesistente e successiva ricostruzione con mantenimento del numero delle unità immobiliari già esistenti);

NC: nuova costruzione (anche conseguente alla demolizione);

AM: ampliamento;

Nel caso di lotti edilizi che, alla data di riadozione del presente RUE (20/10/2008), presentano una saturazione della potenzialità edificatoria assegnata, è possibile, a condizione che non si determini un incremento del numero delle unità immobiliari esistenti, realizzare un intervento "una-tantum" che preveda un incremento di SC/Snt nella misura massima del 10% della SC/Snt preesistente, fermo restando il rispetto degli altri parametri edilizio-urbanistici; l'intervento può configurarsi come ampliamento).

Sono inoltre ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di opere di arredo (AU) e di servizio (As).

MODALITÀ DI INTERVENTO

Le aree ECO si attuano mediante i criteri di intervento propri degli Ambiti urbani di appartenenza, con le limitazioni di cui al presente articolo.

Pertanto saranno possibili sia interventi diretti che preventivi (previa approvazione di PUA).

In particolare, in caso ricorso al PUA, l'eventuale incremento massimo riconosciuto del numero degli alloggi realizzabili, non potrà comunque essere superiore al 25% del numero di alloggi derivante dall'applicazione delle disposizioni particolareggiate di seguito illustrate; non sarà inoltre consentito un incremento delle altezze massime degli edifici.

In ogni caso sarà necessario sottoscrivere un Atto d'obbligo/Convenzione che vincoli il soggetto attuatore circa l'impegno alla realizzazione delle opere di rimboschimento e di riqualificazione ambientale da attuarsi entro un anno dalla effettiva ultimazione dei lavori, in conformità ad una specifica progettazione che dovrà essere sottoposta al vaglio degli Uffici comunali competenti.

Nelle aree soggette ad edificazione è obbligatorio che una parte di superficie fondiaria resti permeabile alle acque meteoriche, secondo le percentuali minime stabilite nel presente articolo.

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. 3,00 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.

deve dimostrare il valore del fattore di luce diurna medio FLD_m nella situazione esistente e di progetto, fermo restando che i livelli di prestazione progettati non devono essere peggiorativi⁶⁵ dell'esistente.

SCHEDA A / 1	FAMIGLIA 3	REQUISITO COGENTE: 3.6.4
Illuminamento artificiale		

E' ammessa, fatta salva l'approvazione dell'Azienda USL per le attività non residenziali, la sola illuminazione artificiale nei seguenti spazi:

- che possono essere privi di illuminazione naturale ai sensi del R.C. 3.6.1;
- senza permanenza o con presenza di persone solo saltuaria e temporanea;
- destinati ad attività lavorative, che richiedono particolari condizioni di illuminazione in relazione all'attività e/o alle modalità di esercizio delle stesse e salvo che non si tratti di locali sotterranei.

Per i locali di cui alla lettera a) va assicurato un illuminamento non inferiore a 100 lux.

Per i restanti locali, con esclusione di quelli di cui alla lettera b), debbono essere osservati i seguenti requisiti illuminotecnici previsti dalle norme di buona tecnica⁶⁶.

Per i locali di cui alla lettera c), l'illuminamento sarà quello funzionale all'attività svolta e alle condizioni di esercizio della stessa.

SCHEDA A / 2	FAMIGLIA 3	REQUISITO COGENTE: 3.6
ILLUMINAMENTO NATURALE E ARTIFICIALE		

IN SEDE PROGETTUALE

Per dimostrare il rispetto del livello di prestazione richiesto si possono usare alternativamente tra la SOLUZIONE CONFORME ed uno dei tre METODI DI CALCOLO di verifica progettuale di seguito esposti, ognuno esaustivo nei confronti della prova strumentale in opera⁶⁷.

E' ammesso, in alternativa, da parte del progettista l'utilizzo di metodi di verifica diversi da quelli proposti, il raggiungimento del livello di FLD_m dovrà essere verificato a lavori ultimati con la PROVA IN OPERA.

Se è utilizzato un metodo di verifica del FLD_m puntuale (ad es. metodo C), il criterio per l'individuazione dei punti in cui effettuare la verifica con i calcoli è quello indicato per i metodi di verifica a lavori ultimati (vedi FIG.13).

Per calcolare il FLD_m occorre considerare anche il contesto naturale o antropizzato nel quale l'edificio è inserito (edifici prospicienti, ostruzioni, orografia, ecc.) tenendo presente anche le previsioni urbanistiche (edifici ammessi o previsti dagli strumenti urbanistici, ma non ancora realizzati).

SOLUZIONE CONFORME

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E INTERVENTI DI CUI ALL'ART. 8.1.4 CO. 1, FATTE SALVE LE FUNZIONI PER LE QUALI ESISTE UNA SPECIFICA NORMATIVA SOVRAORDINATA⁶⁸

Il requisito è convenzionalmente soddisfatto se sono rispettate le seguenti condizioni:

nel caso di fattore di luce diurna medio minimo del 2% è richiesto un rapporto di illuminazione $R_i \geq 1/8$ dove R_i = rapporto fra superficie del vano architettonico della foratura (superficie lorda della finestra) e la superficie del pavimento del vano, calcolate al netto di velette e elementi architettonici;

⁶⁵ ad esempio nel caso di accorpamento di spazi si intende "non peggiorativo della situazione precedente" nel caso in cui il valore di FLD_m nel nuovo spazio risulti essere non inferiore alla media pesata dei valori dei FLD_m degli spazi nella situazione precedente l'accorpamento.

⁶⁶ Vedi UNI 10380 e UNI 10530.

⁶⁷ La verifica progettuale documentata per uno spazio può valere anche per tutti gli spazi che presentano i medesimi elementi di progetto da considerare nel calcolo ovvero che presentano elementi di progetto più favorevoli.

⁶⁸ Ad es. ospedali: circ. n. 13011 del 22/11/1974; scuole: DM 18/12/1975.

TITOLO 9 - SANZIONI AMMINISTRATIVE PER VIOLAZIONE DI NORME DEL REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

FATTISPECIE	ART. DEL RUE	SANZIONE (importo in € min/max- sanzione applicabile)
1. Mancata comunicazione inizio lavori	7.15.1	50,00/300,00 € 100,00
2. Mancata comunicazione variazione nominativi sulla comunicazione inizio lavori	7.15.1	25,00/150,00 € 50,00
3. Mancata comunicazione fine lavori entro 60 giorni dall'effettiva conclusione	7.17.1	50,00/300,00 € 100,00
4. Ritardo o mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità e/o mancata trasmissione di copia della scheda tecnica descrittiva entro il 15° giorno dalla data di comunicazione della fine lavori	7.17.1	77,00/464,00 (art.21, comma 5, L.R. 31/2002) € 154,00
5. Mancanza di cartello di cantiere per l'esecuzione di opere soggette a PdC, SCIA, DIA o CIL	7.15.4	75,00/450,00 € 150,00
6. Cartello di cantiere inesatto o incompleto	7.15.4	37,50/225,00 € 75,00
7. Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi	7.15.3	37,50/225,00 € 75,00
8. Violazione delle norme sulla conduzione del cantiere	7.15.4	50,00/300,00 € 100,00
9. Assenza o inadeguata segnalazione del cantiere	7.15.4	75,00/450,00 € 150,00
10. Inizio lavori prima del ritiro del PdC	7.15.3	75,00/450,00 € 150,00
11. Presentazione della SCIA di variante minore in corso d'opera, dopo l'avvenuta ultimazione lavori del titolo abilitativo originario (entro mesi 3 dalla decadenza del titolo edilizio originario)	7.16.3	50,00/300,00 € 100,00
12. Inosservanza alle disposizioni regolamentari relative alle costruzioni leggere (CLG), quando non già sanzionabili in base a norme sovraordinate.	Allegato L	250,00/1500,00 € 500,00
13. Violazione di altre norme di RUE non espressamente sanzionate nei commi precedenti		77,00/464,00 € 154,00