

Comune di
MALALBERGO



RUE

VARIANTE AL RUE 1/2011

TOMO I

Normativa urbanistico-edilizia

TESTO COORDINATO

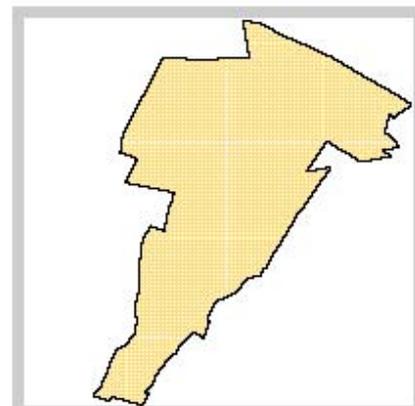
Sindaco
Massimiliano Vogli

Segretario comunale
Dott. Luigi Daga

Responsabile di progetto
Arch. Piero Vignali (Sviluppo Comune srl)

Ufficio Tecnico Comunale
Geom. Federico Ferrarato
Geom. Adonella Balboni

adozione dellb. C.C n.20 del 22.06.2011
approvazione dellb. C.C n. del



RUE APPROVATO

Adozione delib. C.C. n. 50 del 17.11.2009
Approvazione delib. C.C. n. 47 del 29.09.2010

Variante 1/2011

Adozione delib. C.C. n. 20 del 22/6/2011
Approvazione delib. C.C. n. del

NOTA BENE:

LE MODIFICHE AL TESTO SONO EVIDENZIATE **IN ROSSO LE PARTI AGGIUNTE** E CON ~~BARRATURA ORIZZONTALE~~ LE PARTI CASSATE.

LE MODIFICHE AL TESTO **A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI** SONO EVIDENZIATE **IN BLU LE PARTI AGGIUNTE** E CON ~~BARRATURA ORIZZONTALE BLU~~ LE PARTI CASSATE

GRUPPO DI LAVORO

UFFICIO DI PIANO:

- Piero Vignali (Sviluppo Comune Srl): Responsabile
- Ivano Venturini (Sviluppo Comune Srl)
- Matteo Asioli
- Franco Lodi (Studio SIA)

Per gli aspetti geologici-sismici
Studio Viel & Associati

Per gli aspetti informatici
AMBITO srl – Pieve di Cento

Per il Comune di Malalbergo
Geom. Federico Ferrarato
Geom. Adonella Balboni

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	9
TITOLO I – FUNZIONI DEL RUE E DEFINIZIONI DI TERMINI EDILIZI.....	9
CAPO I – NATURA, CONTENUTI ED EFFICACIA DEL RUE	9
Art. 1.1 - Oggetto e contenuto del RUE.....	9
Art. 1.2 - Ambito di applicazione ed efficacia delle disposizioni del RUE	9
Art. 1.3 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie disciplinate dal RUE.....	9
Art. 1.4 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni	10
Art. 1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali (PSC e POC).....	10
Art. 1.6 - Elaborati costitutivi del RUE	10
Art. 1.7 - Titoli abilitativi già rilasciati e strumenti attuativi vigenti	11
Art. 1.8 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE	11
Art. 1.9 - Salvaguardia del RUE	11
Art. 1.10 - Entrata in vigore del RUE.....	12
Art. 1.11 - Varianti al RUE – Testo coordinato.....	12
CAPO II – DEFINIZIONI	13
Art. 2.1 - Definizioni di termini del lessico urbanistico.....	13
Art. 2.2 - Definizioni di termini edilizi ed in materia energetica.....	13
Art. 2.3 - Definizioni dei parametri ed indici urbanistici	13
Art. 2.4 - Definizioni dei parametri edilizi	14
Art. 2.5 - Definizioni per interventi in zona agricola	15
Art. 2.5.1 - Azienda agricola, forestale, zootecnica	15
Art. 2.5.2 - Superficie Agricola Utilizzata (SAU).....	15
Art. 2.5.3 - Imprenditore Agricolo Professionale (IAP).....	15
Art. 2.5.4 - Coltivatore diretto.....	15
Art. 2.5.5 - Unità Lavorativa Uomo.....	16
Art. 2.5.6 - Centro aziendale.....	16
Art. 2.5.7 - Serra aziendale	16
Art. 2.5.8 - Serra di tipo industriale.....	16
Art. 2.5.9 - Serra fissa (cassato).....	16
Art. 2.5.10 - Allevamento domestico.....	16
Art. 2.5.11 - Allevamento zootecnico intensivo aziendale/interaziendale	16
Art. 2.5.12 - Allevamento industriale.....	16
Art. 2.5.13 - Unità di Grosso Bovino (UGB).....	16
Art. 2.5.14 - Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA).....	17
Art. 2.5.15 - Atto unilaterale d'obbligo per le zone agricole.....	17
Art. 2.6 - Definizione degli interventi	19
Art. 2.7 - Definizione delle funzioni e degli usi	20
Art. 2.7.1 - Disciplina generale.....	20
Art. 2.7.2 - Elenco degli usi.....	20
Art. 2.7.3 - Destinazioni d'uso legittime.....	26
Art. 2.7.4 - Superfici esistenti.....	26
PARTE II – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA.....	27
TITOLO I – DISCIPLINA DEL PROCESSO EDILIZIO	27
CAPO I – ORGANI.....	27
Art. 3.1 - SUE e SUAP (Sportello Unico dell'Edilizia e per le Attività Produttive)	27
Art. 3.1.1 - Definizione e compiti	27
Art. 3.2 - Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio	28
Art. 3.2.1 - Definizione e compiti	28
Art. 3.2.2 - Composizione e nomina	28
Art. 3.2.3 - Funzionamento.....	29
Art. 3.3 - Altri organi competenti ad esprimere pareri di competenza	31
CAPO II – TITOLI ABILITATIVI	32
Art. 4.1 - Modalità di presentazione delle richieste e delle comunicazioni.....	32
Art. 4.2 - Attività edilizia libera	32
Art. 4.3 - Valutazione Preventiva	34

Art. 4.3.1 - Definizione	34
Art. 4.3.2 - Richiesta	34
Art. 4.3.3 – Rilascio e validità	34
Art. 4.4 - Preparare alla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio	35
Art. 4.5 - Permesso di Costruire (PdC)	35
Art. 4.5.1 - Interventi soggetti a permesso di costruire.....	35
Art. 4.5.2 - Domanda e documentazione.....	35
Art. 4.5.3 - Istruttoria dei progetti.....	35
Art. 4.5.4 – Rilascio e validità	36
Art. 4.5.5 - Contenuti dell'atto del permesso di costruire.....	37
Art. 4.5.6 - Permesso di costruire in deroga	38
Art. 4.5.7 - Decadenza del permesso di costruire	38
Art. 4.5.8 - Pubblicità del permesso di costruire.....	38
Art. 4.5.9 - Riesame del permesso di costruire.....	38
Art. 4.5.10 - Proroga dei termini.....	39
Art. 4.6 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) Denuncia di Inizio Attività (DIA)	40
Art. 4.6.1 - Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività denuncia di inizio attività.....	40
Art. 4.6.2 - Presentazione e documenti.....	41
Art. 4.6.3 - Verifica del progetto - Procedimento	41
Art. 4.6.4 - Durata dei termini, proroga e decadenza.....	42
Art. 4.6.5 - Pubblicità e responsabilità	42
Art. 4.6.6 – Opere soggette a DIA in alternativa al Permesso di costruire.....	43
Art. 4.7 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni.....	43
CAPO III – ESECUZIONE DEI LAVORI	44
Art. 5.1 - Comunicazione di inizio dei lavori	44
Art. 5.2 - Tutela della pubblica incolumità e occupazione temporanea di suolo pubblico	44
Art. 5.3 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere.....	45
Art. 5.4 - Varianti essenziali a titoli abilitativi vigenti.....	45
Art. 5.5 - Variazioni minori in corso d'opera	46
Art. 5.6 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici	46
CAPO IV – CONCLUSIONE DEI LAVORI	47
Art. 6.1 - Scheda tecnica descrittiva – Fascicolo del fabbricato	47
Art. 6.2 - Comunicazione di fine lavori e domanda di Certificato di conformità edilizia e agibilità.....	47
Art. 6.3 - Verifica di conformità dell'opera eseguita	48
Art. 6.4 - Rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità	48
Art. 6.5 - Certificazione energetica degli edifici	49
Art. 6.6 - Attestazione della conformità edilizia e agibilità sulla base della dichiarazione di conformità	49
Art. 6.7 – Certificato di conformità edilizia e agibilità parziale.....	49
Art. 6.8 – Certificato di conformità edilizia e agibilità provvisorio	49
Art. 6.9 - Tolleranze costruttive	49
Art. 6.10 - Numeri civici.....	50
CAPO V – DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AI PROCEDIMENTI EDILIZI	51
Art. 7.1 - Soggetti aventi titolo a richiedere il Permesso di costruire o a presentare la DIA SCIA e documenti attestanti il titolo.....	51
Art. 7.2 - Cambio di intestazione ("voltura")	51
Art. 7.3 - Costruzioni legittimate a tempo determinato.....	52
Art. 7.4 - Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato	52
Art. 7.5 - Richiesta Permesso di costruire o DIA SCIA in sanatoria – Accertamento di conformità	52
Art. 7.6 - Prescrizione per abusi edilizi minori	53
Art. 7.7 – Ordine di manutenzione e sicurezza delle costruzioni	53
Art. 7.8 - Dichiarazione di inagibilità.....	53
Art. 7.9 - Opere pubbliche di competenza comunale e di altre amministrazioni	54
Art. 7.10 - Certificato di destinazione urbanistica	55
Art. 7.10.1 - Definizione	55
Art. 7.10.2 - Richiesta	55
Art. 7.10.3 - Rilascio e validità	55
Art. 7.11 - Autorizzazione paesaggistica	56
Art. 7.11.1 - Definizione	56
Art. 7.11.2 - Richiesta	56
Art. 7.11.3 – Procedimento per il rilascio e validità.....	56
Art. 7.11.4 –Autorizzazione paesaggistica semplificata	57

Art. 7.12 - Controllo delle pratiche edilizie e dei lavori eseguiti.....	58
Art. 7.13 – Sistema sanzionatorio in materia edilizia.....	58
CAPO I – REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE	59
Art. 8.1 - Disposizioni di carattere generale.....	59
Art. 8.2 - Organismo edilizio e relazioni funzionali.....	59
Art. 8.3 - - Definizione delle Componenti dell'Organismo Edilizio	61
Art. 8.3.1 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio	61
Art. 8.3.2 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni.....	61
Art. 8.3.3 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in spazi funzionali.....	61
Art. 8.3.4 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in componenti strutturali e tecnologiche.....	62
Art. 8.3.5 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in spazi a diverso grado di protezione.....	65
Art. 8.4 - Requisiti e famiglie di requisiti.....	66
Art. 8.4.1 - Contenuto dei requisiti cogenti	66
Art. 8.5 - Limiti di applicazione dei requisiti.....	71
Art. 8.6 - Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero	71
Art. 8.7 – Forme di incentivazione per l'applicazione dei Requisiti Volontari	72
Art. 8.8 - Requisiti definiti da norme di settore	72
Art. 8.9 - Insempiamenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute.....	72
CAPO II – NORME GENERALI PER LE COSTRUZIONI	74
Art. 9.1 - Pareri igienico-sanitari su strumenti urbanistici e progetti edilizi	74
Art. 9.2 - Norme per interventi edilizi in siti contaminati	75
Art. 9.2.1 - Verifiche e controlli preliminari delle aree e dei siti inquinati.....	75
Art. 9.2.2 - Piani di caratterizzazione dei siti inquinati.....	75
Art. 9.2.3 - Interventi preliminari di bonifica del sito	75
Art. 9.3 - Norme generali e misure igieniche per i cantieri	76
Art. 9.3.1 - Sicurezza nei cantieri.	76
Art. 9.3.2 - Demolizioni: difesa dalle polveri.....	76
Art. 9.3.3 - Piano di allontanamento e recupero dei materiali di risulta.	76
Art. 9.3.4 - Misure igieniche nei cantieri edili.	76
Art. 9.3.5 - Inquinamento acustico nei cantieri edili.	76
Art. 9.3.6 - Condizione e salubrità del terreno.....	76
Art.9.4 - Norme igienico-sanitarie per le civili abitazioni	78
Art. 9.4.1 - Cortili, pozzi-luce e chiostrine.....	78
Art. 9.4.2 - Marciapiedi.....	78
Art. 9.4.3 - Canali di gronda – pluviali.....	78
Art. 9.4.4 - Locali a piano terra, seminterrati ed interrati	78
Art. 9.4.5 - Acque reflue.....	78
Art. 9.4.6 - Acque superficiali e sotterranee.....	79
Art. 9.4.7 - Autorimesse pubbliche e private.....	79
Art. 9.4.8 - Installazione di bombole di gas liquefatti.....	80
Art. 9.4.9 – Indirizzi progettuali per il controllo della nidificazione di piccioni	80
CAPO III – PRESCRIZIONI EDILIZIE VARIE.....	81
Art. 10.1 - Prescrizioni di carattere geotecnico.....	81
Art. 10.2 - Prescrizioni di carattere idraulico.....	81
Art. 10.3 - Prescrizioni di carattere acustico.....	81
Art. 10.3.1 – Studio acustico.....	81
Art. 10.3.2 – Indirizzi di progettuali in materia acustica	81
Art. 10.4 – Prescrizioni generali riguardanti l'illuminazione esterna.....	82
Art. 10.5 - Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico	83
Art. 10.6 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse	83
Art. 10.7 – Recinzioni e muri di cinta	83
Art. 10.8 - Occupazione di suolo pubblico.....	84
CAPO IV – PRESCRIZIONI RELATIVE AL DECORO URBANO.....	85
Art. 11.1 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio.....	85
Art. 11.2 - Elementi aggettanti su spazi pubblici.....	85
Art. 11.3 – Allineamenti	85
Art. 11.4 - Coperture, canali di gronda, pluviali.....	86
Art. 11.5 - Numerazione civica.....	86
Art. 11.6 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, etc.....	86
Art. 11.7 - ApparatI tecnologici.....	86
CAPO V – PRESCRIZIONI EDILIZIE PER LA QUALITA' URBANA	88

Art. 12.1 - Elementi di qualità urbana	88
Art. 12.1.1 - Arredo Urbano	88
Art. 12.1.2 - Cartellonistica	88
Art. 12.1.3 - Insegne e targhe.....	88
Art. 12.1.4 - Tende aggettanti.....	89
Art. 12.1.5 - Bacheche.....	89
Art. 12.1.6 - Indicatori od insegne di pubblico interesse.....	89
Art. 12.1.7 - Edicole e chioschi	89
Art. 12.1.8 - Fioriere	90
Art. 12.1.9 - Coperture stagionali di spazi collegati a pubblici esercizi o ad altre attività	90
Art. 12.2 - Spazi pubblici – Piazze	90
Art. 12.3 - Spazi pubblici attrezzati a parco, ed attività ricreative e sportive, giardini di quartiere.....	90
Art. 12.4 - Tinteggiature e colori.....	91
Art. 13 - Verde privato.....	92
PARTE III – DISCIPLINA GENERALE DELLE TRASFORMAZIONI DEI SUOLI.....	93
TITOLO I – STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE.....	93
CAPO I – PIANO STRUTTURALE COMUNALE E PIANO OPERATIVO COMUNALE	93
Art. 14.1 - Valore ed effetti del PSC	93
Art. 14.2 - Contenuti del PSC.....	93
Art. 14.3 - Elaborati costitutivi.....	93
Art. 14.4 - Carta Unica del Territorio.....	93
Art. 14.5 - Modalità di attuazione del PSC.....	94
Art. 14.6 - Interventi soggetti a POC	94
Art. 14.7 - Contenuti del POC	94
Art. 14.8 - Interventi soggetti a PUA	94
Art. 14.9 - Diritti edificatori	94
Art. 14.9.1 - Conformazione del diritto edificatorio.....	94
Art. 14.9.2 - Criteri e metodi per la determinazione del diritto edificatorio	94
Art. 14.10 - Attività edilizia in ambiti assoggettati a POC ed a seguito della scadenza dei vincoli.....	94
CAPO II – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)	96
Art. 15.1 - Definizione.....	96
Art. 15.2 - Presentazione.....	96
Art. 15.3 - Contenuti dei PUA	96
Art. 15.4 - Documentazione allegata.....	96
Art. 15.5 - Approvazione	100
Art. 15.6 - Attuazione	100
CAPO III – PROGRAMMI DI RICONVERSIONE E AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA (P.R.A.).....	102
Art. 16.1 - Definizione.....	102
Art. 16.2 - Presentazione.....	102
Art. 16.3 - Documentazione allegata.....	102
Art. 16.4 - Approvazione	103
Art. 16.5 - Attuazione	103
CAPO IV – PROGETTI UNITARI (P.U.)	104
Art. 17.1 - Progetto Unitario negli ambiti urbani consolidati	104
Art. 17.1.1 - Definizione	104
Art. 17.1.2 - Interventi soggetti a Progetto Unitario.....	104
Art. 17.1.3 - Presentazione.....	104
Art. 17.1.4 - Documentazione allegata.....	104
Art. 17.1.5 - Approvazione	104
Art. 17.1.6 - Attuazione.....	104
Art. 17.2.1 - Definizione	105
Art. 17.2.2 - Interventi soggetti a Progetto Unitario in ambito rurale	105
Art. 17.2.3 - Presentazione.....	105
Art. 17.2.4 - Documentazione allegata.....	105
Art. 17.2.5 - Approvazione	105
Art. 17.2.6 - Attuazione.....	105
CAPO V – CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	106
Art. 18.1 - Realizzazione delle dotazioni territoriali	106
Art. 18.2 - Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali	106

Art. 18.3 - Disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione	107
Art. 18.3.1 - Contributo di costruzione	107
Art. 18.3.2 - Quota di contributo per oneri di urbanizzazione	107
Art. 18.3.3 - Quota di contributo commisurato al costo di costruzione	107
Art. 18.3.4 - Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione	108
Art. 18.3.5 - Contributo di costruzione per opere non destinate alla residenza	108
Art. 18.3.6 - Modalità di calcolo e determinazione del contributo di costruzione	109
Art. 18.4 - Convenzione tipo	109
TITOLO II – SISTEMI E AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI.....	110
CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE	110
Art. 19 – Le Reti Ecologiche.....	110
CAPO II – SISTEMA DELLE RISORSE STORICHE ED ARCHEOLOGICHE.....	112
Art. 20 – Sistema delle risorse storiche e archeologiche	112
Art. 21- Complessi edilizi di valore storico-testimoniale riconoscibile	115
TITOLO III – SISTEMI STRUTTURANTI IL TERRITORIO	133
CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	133
Art. 22 – Centro Storico e Aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica (ACS-B)	134
Art. 24 – Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B)	141
Art. 25 – Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)	142
Art. 26 – Ambiti urbani consolidati di centralità urbana (AUC-D).....	149
Art. 27 – Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (AUC-E) ed insediamenti in territorio extraurbano	155
CAPO III – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE TERZIARIE-DIREZIONALI.....	159
Art. 28 – Ambiti consolidati esistenti con funzioni miste terziarie-direzionali-commerciali-ricettive (ASP-T)	159
CAPO II – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE	163
Art. 29 - Norme di carattere generale.....	163
Art. 30 – Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP-C)	164
Art. 31 – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP_B)	166
Art. 32 – Disciplina sul Polo Funzionale di previsione	170
Art. 33 – Norme di carattere generale.....	171
Art. 33.1 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola	173
Art. 34 – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico	180
Art. 35 – Insediamenti extragricoli in ambito rurale	181
CAPO V – DOTAZIONI TERRITORIALI: INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI.....	186
Art. 36.1 – Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	186
Art. 36.2 – Le dotazioni ecologiche e ambientali.....	186
Art. 36.3 – Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi	187
Art. 36.4 – Compatibilità urbanistica per opere infrastrutturali a carattere lineare.....	189
Art. 37 – Parcheggi pubblici e privati	191
TITOLO IV – DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA - URBANISTICA COMMERCIALE, DISTRIBUTORI CARBURANTI, IMPIANTI FISSI DI TELEFONIA MOBILE.....	197
Art. 38 – Urbanistica Commerciale.....	197
Art. 39 – Disciplina riguardante il sistema di distribuzione dei carburanti.....	209
Art. 40 – Impianti fissi di telefonia mobile.....	210
Art. 41 – Disciplina riguardante gli Ambiti da riqualificare	212
Art. 42 – Disciplina riguardante gli Ambiti di nuovo insediamento.....	213
Art. 43 – Disposizioni particolari per impianti alimentati da Fonti di Energia Rinnovabile (FER).....	214
ALLEGATO 1.....	217
TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI RURALI	217
ALLEGATO 2.....	218
ABACO DEI PRINCIPALI TIPI EDILIZI PRESENTI NEL TERRITORIO EXTRAURBANO	218
ALLEGATO 3.....	229
SCHEMI ESEMPLIFICATIVI PER INTERVENTI DI POTENZIAMENTO DEL VERDE.....	229
APPENDICE	244

1) DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI	245
2) DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA.....	253
3) DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER I TITOLI ABILITATIVI EDILIZI	261
4) GLOSSARIO DI ULTERIORI DEFINIZIONI E TERMINI NEL LESSICO DEL SETTORE URBANISTICO-EDILIZIO	273

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I – FUNZIONI DEL RUE E DEFINIZIONI DI TERMINI EDILIZI

CAPO I – NATURA, CONTENUTI ED EFFICACIA DEL RUE

Art. 1.1 - Oggetto e contenuto del RUE

1. Il Regolamento Urbanistico-Edilizio è redatto ai sensi della L.R. 20/2000¹ e contiene la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso. Contiene altresì le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano, in conformità alle previsioni del Piano Strutturale Comunale (PSC).
2. In particolare il Regolamento Urbanistico Edilizio disciplina:
 - gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, sia nel centro storico sia negli ambiti consolidati sia in quelli da riqualificare;
 - gli interventi negli ambiti specializzati per le attività produttive esistenti;
 - le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
3. Il Regolamento Urbanistico Edilizio contiene inoltre:
 - la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
 - le regole riguardanti le dotazioni del territorio e le infrastrutture di interesse generale e il concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
 - la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
 - le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali;
 - i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici di particolare interesse edilizio.;
 - i requisiti relativi alla componente energia e qualità ambientale delle costruzioni;
 - i criteri ed i metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun proprietario in ragione del diverso stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili;
 - le regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio.
4. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale di immobili deve attenersi alle prescrizioni del presente Regolamento, di seguito indicato in via breve con RUE.

Art. 1.2 - Ambito di applicazione ed efficacia delle disposizioni del RUE

1. Il RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità fra disposizioni, scritte o grafiche, del RUE con disposizioni del PSC queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.
2. Dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale. Le disposizioni del RUE si applicano anche agli interventi disciplinati dal POC, in quanto applicabili e ferma restando la prevalenza delle disposizioni specifiche del POC stesso nei limiti della propria competenza.

Art. 1.3 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie disciplinate dal RUE

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia possono essere oggetto di permesso di costruire o ~~denuncia di inizio attività~~ Segnalazione Certificata di Inizio Attività qualora si verifichino tutte le seguenti condizioni:
 - a) l'intervento rientra nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PSC e del RUE, al di fuori della programmazione del POC;
 - b) l'intervento è previsto in un PUA o in un POC avente valore di PUA in vigore, con relativa convenzione urbanistica già sottoscritta;

¹ L.R. 24 marzo 2000 n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" (BUR n. 52 del 27 marzo 2000)

- c) l'intervento è 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;
- d) l'area di intervento è servita dalle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti intermini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale adeguati ai sensi di quanto richiesto in sede di PSC, di POC e di PUA.

Art. 1.4 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute assumendo pertanto piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale.
2. In particolare, il presente RUE sostituisce integralmente il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche d'Attuazione del PRG vigente.

Art. 1.5 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali (PSC e POC)

1. Oltre alle prescrizioni del presente RUE si applicano, in quanto applicabili, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.
2. Il rilascio dei titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni del RUE è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge, ed in particolare secondo quanto ammesso al successivo articolo 4.5.6.
3. Le attività estrattive sono regolate dagli appositi Piani per le Attività Estrattive previsti dalla legislazione regionale.

Art. 1.6 - Elaborati costitutivi del RUE

1. Il RUE è composto:
 - a) TOMO I, (presente elaborato), che presenta una struttura così composta:
 - Parte I: DISPOSIZIONI GENERALI
 - Titolo I: Funzioni del RUE e definizione di termini edilizi
 - Parte II: DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA
 - Titolo I: Disciplina del processo edilizio
 - Titolo II: Prescrizioni particolari per gli interventi edilizi ed urbani
 - Parte III: DISCIPLINA GENERALE DELLE TRASFORMAZIONI DEI SUOLI
 - Titolo I: Strumenti di pianificazione urbanistica comunale
 - Titolo II: Sistemi condizionanti il territorio
 - Titolo III: Sistemi strutturanti il territorio
 - Titolo IV: Disciplina del commercio in sede fissa – Urbanistica commerciale, distributori carburanti, impianti fissi di telefonia mobile
 - Appendice:
 - Definizione degli interventi edilizi
 - Definizioni tecniche per l'urbanistica e l'edilizia
 - Documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi
 - Glossario di ulteriori definizioni e di termini nel lessico del settore urbanistico-edilizio
 - b) TOMO II che presenta una struttura così composta:
 - Parte I: Requisiti Cogenti
 - Parte II: Requisiti Volontari
 - c) dai seguenti elaborati grafici:
 - Tavola 0 – Simbologie Tavv. scala 1:5000 e scala 1:2000
 - Tavole da 1.1 a 1.13 – (n° 10 tavole scala 1/5000 - Disciplina del territorio extraurbano)
 - Tavole da 2.1 a 2.6 - n° 5 tavole scala 1/2000 – Disciplina del territorio urbano)
 - Tavola n° 3 - scala 1/10000 – Reti ecologiche

- d) VALSAT:
- Rapporto Ambientale
 - Sintesi non tecnica

2. Nel caso di eventuali non corrispondenze tra gli elaborati grafici a scale diverse, fa testo l'elaborato a scala più dettagliata.
3. Nel caso di non corrispondenze tra le previsioni/prescrizioni degli elaborati grafici e le presenti norme, prevalgono le previsioni/prescrizioni delle presenti norme.
4. Per la precisa definizione dei limiti ed il computo delle superfici delle zone rappresentate negli elaborati di RUE., le dimensioni vanno misurate includendo la metà dei segni grafici che dividono le zone, o in alternativa, tenendo conto della situazione catastale o di un rilievo topografico della zona interessata
5. La cartografia del RUE costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie del RUE stesso, riportate nella relativa simbologia; per quanto riguarda invece gli edifici e le altre grafie riportate nelle basi cartografiche (C.T.R. - Carta Tecnica Regionale, o Vettoriale), il RUE non costituisce certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizione, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

Art. 1.7 - Titoli abilitativi già rilasciati e strumenti attuativi vigenti

1. Tutti i titoli abilitativi per opere edilizie rilasciati, le richieste di rilascio o le DIA presentate anteriormente alla data di adozione del RUE, anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati nei provvedimenti stessi.
2. I Piani Urbanistici Attuativi – PUA – (ossia PEEP, PIP, Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e gli altri accordi come atti unilaterali, progetti convenzionati sottoscritti e stipulati, accordi ex Art. 18 LR 20/2000) approvati, in corso di esecuzione o già completati ed attuati alla data di adozione del RUE, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dagli atti medesimi.

Art. 1.8 - Costruzioni preesistenti in contrasto con il RUE

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

Art. 1.9 - Salvaguardia del RUE

1. Fermo restando quanto previsto al precedente art. 1.7, dalla data di adozione del presente RUE e fino alla sua entrata in vigore trovano applicazione le misure di salvaguardia di cui all'Art. 12 della L.R. 20 del 2000.
2. Al tal fine l'Amministrazione Comunale:
 - a) sospende ogni determinazione in merito all'approvazione di tutti gli atti amministrativi o strumenti di pianificazione urbanistici o settoriali che siano in contrasto con le previsioni del presente RUE adottato o tale da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione.
 - b) sospende ogni determinazione in merito alle domande di permesso di costruire e alle domande di autorizzazione unica per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, di cui al DPR n. 447 del 1998 e s.m.i.², che siano in contrasto con le previsioni del presente RUE;
 - c) notifica al soggetto che ha presentato ~~denuncia di inizio attività~~ [segnalazione certificata di inizio attività](#) in contrasto con le previsioni del presente RUE, l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento;
 - d) rileva, nelle conferenze di servizi, negli accordi di programma e in ogni altra sede nella quale è chiamata ad esprimere il proprio parere, autorizzazione o altro atto di assenso, comunque denominato, l'eventuale contrasto con il presente RUE adottato, assumendo le conseguenti determinazioni negative o di richiesta di modifiche o integrazioni.

² D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447 "Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della L. 15 marzo 1997, n. 59". (G.U.n. 301 del 28 dicembre 1998) - (modificato ed integrato con DPR 440/2000)

3. E' fatta salva la possibilità, per i soggetti interessati, di adeguare la domanda del permesso di costruire, o della autorizzazione unica di cui al DPR n. 447/98, alle previsioni del presente RUE adottato, ovvero di ripresentare la ~~denuncia~~ segnalazione certificata di inizio di attività in conformità al medesimo RUE adottato.

Art. 1.10 - Entrata in vigore del RUE

1. Il presente RUE entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta approvazione ai sensi dell'Art. 33, comma 3, della L.R. n. 20 del 2000.

Art. 1.11 - Varianti al RUE – Testo coordinato

1. Le prescrizioni del presente RUE possono essere modificate solo in modo esplicito ed attraverso i seguenti atti:
 - a) variante complessiva o specifica al presente RUE;
 - b) altri regolamenti comunali per la cui approvazione siano state osservati gli adempimenti circa le forme di deposito pubblicità e partecipazione previsti dall'Art. 33 della L.R. n. 20 del 2000;
 - c) modificazioni al presente RUE a seguito di variante al PSC;
2. A seguito di approvazione di modifica del RUE è redatto il nuovo testo integrale coordinato con le norme oggetto di modifica.
3. Le modifiche ai seguenti atti non costituiscono variante al RUE:
 - Tomo I: Appendice : Definizioni degli interventi edilizi;
 - Definizioni tecniche per l'urbanistica e l'edilizia;
 - Documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi
 - Glossario di ulteriori definizioni e di termini nel lessico del settore urbanistico-edilizio
 - Tomo II: Parte I - Requisiti Cogenti
 - Parte II - Requisiti Volontari

Tali modifiche sono approvate direttamente dal Consiglio Comunale.

CAPO II – DEFINIZIONI

Art. 2.1 - Definizioni di termini del lessico urbanistico

1. La definizione dei termini del “lessico urbanistico” sono riportati nel GLOSSARIO DI DEFINIZIONI E DI TERMINI NEL LESSICO DEL SETTORE URBANISTICO-EDILIZIO riportato in “APPENDICE”.

Art. 2.2 - Definizioni di termini edilizi ed in materia energetica

1. La definizione dei “termini edilizi ed in materia energetica” sono riportati nel GLOSSARIO DI DEFINIZIONI E DI TERMINI NEL LESSICO DEL SETTORE URBANISTICO-EDILIZIO riportato in “APPENDICE”.

Art. 2.3 - Definizioni dei parametri ed indici urbanistici

1. Vedasi in APPENDICE “DEFINIZIONI TECNICHE PER L’URBANISTICA E L’EDILIZIA” di cui all’“Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi” approvato con delibera C.R. n° 279 del 4 febbraio 2010.

Art. 2.4 - Definizioni dei parametri edilizi

1. Vedasi “APPENDICE” “DEFINIZIONI TECNICHE PER L’URBANISTICA E L’EDILIZIA” di cui all’“Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi” approvato con delibera C.R. n° 279 del 4 febbraio 2010.

Art. 2.5 - Definizioni per interventi in zona agricola

Art. 2.5.1 - Azienda agricola, forestale, zootecnica

1. E' definita dall'unità tecnico-economica costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui ed eventualmente da impianti e attrezzature varie, in cui si attua la produzione agraria, forestale o zootecnica, ad opera di un conduttore, cioè persona fisica, società o ente che ne sopporta il rischio sia da solo (conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o compartecipanti), sia in forma associata.
2. I caratteri distintivi dell'azienda agricola sono pertanto:
 - a) L'utilizzazione dei terreni per la produzione agricola, forestale, zootecnica (non costituiscono azienda i terreni abbandonati); i terreni possono essere costituiti da uno o più appezzamenti, contigui o non, ricadenti in uno stesso comune o più comuni;
 - b) L'unità tecnico-economica di produzione facente capo a un conduttore che ne sopporta il rischio.
3. I terreni possono essere in proprietà od in affitto. Non costituiscono "azienda agricola" i terreni utilizzati esclusivamente come orti familiari o per allevamenti di uso familiare.
4. Ai fini dei calcoli edificatori per gli interventi ammessi in zona agricola agli Artt. 33.1 e 34 successivi, devono essere utilizzate solamenti i corpi aziendali ricadenti sul territorio comunale.

Art. 2.5.2 - Superficie Agricola Utilizzata (SAU)

1. L'insieme dei terreni investiti a seminativi, orti familiari, prati permanenti e pascoli, coltivazioni legnose agrarie e castagneti da frutto. Essa costituisce la superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole, al netto delle tare improduttive.

Art. 2.5.3 - Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)

1. Ai sensi dell'Art. 1 del D.Lgs 228/2001³, si definisce "Imprenditore Agricolo" chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse. Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura e allo Sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine. Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge. Si considerano imprenditori agricoli le cooperative di imprenditori agricoli ed i loro consorzi quando utilizzano per lo Svolgimento delle attività prevalentemente prodotti dei soci, ovvero forniscono prevalentemente ai soci beni e servizi diretti alla cura ed allo Sviluppo del ciclo biologico.
2. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, ai sensi dell'Art. 1 del D.Lgs 99/2004⁴, e' "Imprenditore Agricolo Professionale colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui al comma precedente, direttamente o in qualità di socio, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro. Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in società, associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro. Per l'imprenditore che operi nelle zone "svantaggiate" di cui all'articolo 17 del citato regolamento (CE) n. 1257/1999, i requisiti di cui al presente comma sono ridotti al venticinque per cento.
3. La certificazione che comprova la qualifica di IAP è rilasciata dalla Provincia di Bologna, a seguito di istruttoria tecnico/amministrativa attivata da apposita domanda. .

Art. 2.5.4 - Coltivatore diretto

1. Ai sensi dell'Art. 31 della L. 590/65, sono considerati coltivatori diretti coloro che direttamente e abitualmente si dedicano alla coltivazione dei fondi e all'allevamento e al governo del bestiame, sempreché la complessiva forza

³D.Lgs 18 maggio 2001 n. 228 "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo n. 57" (GU n. 137 del 15/6/2001, s.o. n. 149).

⁴D.Lgs 29 marzo 2004 n. 99 "Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'Art. 1, comma 2, lettere d), f), g), l) e e), della legge 7 marzo 2003 n. 38" (GU n. 94 del 22 aprile 2004).

lavorativa del nucleo familiare non sia inferiore a 1/3 di quella occorrente per la normale necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento e il governo del bestiame. Possono essere coltivatori diretti i proprietari, gli affittuari, i mezzadri, i compartecipanti, gli enfiteuti, i coloni parziari, nonché i lavoratori manuali della terra, singoli o associati in cooperative.

2. La certificazione che comprova la qualifica di Coltivatore diretto è rilasciata dalla Provincia di Bologna, a seguito di istruttoria tecnico/amministrativa attivata da apposita domanda.

Art. 2.5.5 - Unità Lavorativa Uomo

1. Per Unità Lavorativa Uomo si intende un'unità di lavoro corrispondente a 225 giornate/anno di 8 ore ciascuna e costituisce l'unità di calcolo dell'attività lavorativa necessaria per la conduzione dell'azienda.

Art. 2.5.6 - Centro aziendale

1. Si definisce "Centro Aziendale" il luogo presso il quale sono effettuate le attività di gestione dell'azienda agricola "complesso dei fabbricati situati nell'azienda agricola e connessi all'attività dell'azienda stessa". Esso comprende le eventuali abitazioni del conduttore e dell'altra manodopera impiegata nei lavori aziendali, i ricoveri per animali, i locali per l'immagazzinamento dei prodotti (magazzini, sili da foraggio, fienili, ecc.) e quelli per il deposito di macchine ed attrezzi di uso agricolo". Può non coincidere con il centro amministrativo.

Art. 2.5.7 - Serra aziendale

1. Si intende la costruzione stabilmente ancorata al suolo mediante opere murarie o simili, (serra fissa) con aperture 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 risulti in prevalenza quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture agrarie coltivate nell'azienda; non vengono assimilati alle serre i "tunnel stagionali".

Art. 2.5.8 - Serra di tipo industriale

1. Si intende la costruzione nella quale le coltivazioni di colture specializzate praticate (ortaggi, fiori, ecc.) non abbiano quale substrato di coltura il terreno sottostante la struttura o che tale terreno non venga abitualmente lavorato con le normali pratiche agrarie. Tali edifici vanno realizzati nelle zone produttive o comunque in ambiti appositamente individuati.

Art. 2.5.9 - Serra fissa (cassato)

Art. 2.5.10 - Allevamento domestico

1. Si definisce domestico un allevamento destinato al consumo familiare.

Art. 2.5.11 - Allevamento zootecnico intensivo aziendale/interaziendale

1. Si definisce intensivo un allevamento nel quale il carico complessivo di bestiame medio annuo non supera il peso vivo per ettaro di SAU previsto dalle normative vigenti (40 q.li di peso vivo per ettaro di SAU).

Art. 2.5.12 - Allevamento industriale

1. Si definisce industriale l'allevamento che supera il carico di bestiame per ettaro di cui al punto precedente.

Art. 2.5.13 – Unità di Grosso Bovino (UGB)

1. Ai fini della determinazione del carico di bestiame annuo per Ha si specifica che 40 q.li di p.v. corrispondono a 7-8 bovini per Ha (assumendo per la vacca da latte 5 - 5,5 q.li). Per la conversione di altri tipi di bestiame si assume la definizione di U.G.B. (Unità di Grosso Bovino) ossia 1 U.G.B. corrisponde ad una vacca da latte media i cui bisogni energetici si elevino a 3500 unità foraggiere di 1650 Kcal; per ogni categoria di animali si utilizzano i sottoelencati coefficienti di conversione:

BOVINI

- Vacche.....	1,00	U.G.B.
- Vitelli scolastrati.....	0,10	" " "
- Vitelli di età inferiore ai sei mesi	0,25	" " "
- Vitelli di età compresa da 6 a meno di 1 anno	0,35	" " "

- Da 1 anno a meno di 2 anni:			
a) maschi			
- da riproduzione	0,60	" "	" "
- da macello.....	0,70	" "	" "
b) femmine			
- da allevamento	0,60	" "	" "
- da macello.....	0,70	" "	" "
- Di 2 anni e più			
a) maschi			
- da riproduzione	0,70	" "	" "
- da macello	0,90	" "	" "
b) femmine			
- manze da allevamento	0,80	" "	" "
- manze da macello	0,90	" "	" "
OVINI:			
- pecore	0,10	" "	" "
- agnelli, agnelloni, montone, castrati	0,10	" "	" "
CAPRINI:			
- capre	0,10	" "	" "
- capretti, caprettoni, becchi	0,10	" "	" "
EQUINI:			
- cavalli	0,75	" "	" "
- asini, muli, bardotti	0,75	" "	" "
SUINI:			
- Di peso inferiore a 20 Kg	0,027	" "	" "
- Da 20 Kg a meno di 50 Kg	0,200	" "	" "
- Da 50 e più			
a) verri	0,400	" "	" "
b) scrofe	0,500	" "	" "
c) da macello:			
- da 50 Kg a meno di 80 Kg	0,250	" "	" "
- da 80 Kg e più	0,300	" "	" "
CONIGLI:			
- fattrici	0,020	" "	" "
- altri conigli.....	0,010	" "	" "
AVICOLI:			
- polli da carne	0,007	" "	" "
- galline da uova	0,017	" "	" "
- tacchini, galline, faraone anatre, oche.....	0,030	" "	" "

Art. 2.5.14 - Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA)

1. Per Programma di Riquilificazione e Ammodernamento dell'attività agricola, aziendale e/o interaziendale agricola, si intende quel complesso di interventi tecnici, edilizi, ed economici tesi a favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda e finalizzati alle esigenze economiche degli imprenditori agricoli professionali o dei coltivatori diretti e del loro nucleo familiare, impegnati a tempo pieno nell'azienda stessa. Esso deve dimostrare la coerenza degli interventi edilizi richiesti con l'attività produttiva programmata dall'azienda (vedi contenuti del PRA all'Art.16.1 e seguenti).

Art. 2.5.15 – Atto unilaterale d'obbligo per le zone agricole

1. E' l'atto con il quale vengono definiti ed assunti gli impegni da parte del titolare dell'azienda agricola, in merito ai contenuti del Programma di riconversione o ammodernamento (assetto colturale e tipo di utilizzo della nuova costruzione) e alla attuazione degli interventi di riquilificazione ambientale e paesaggistica previsti dall' strumento urbanistico per il territorio nel quale ricade l'azienda.
2. Con il medesimo atto vengono altresì definiti i vincoli di inedificabilità, di asservimento e di destinazione d'uso degli edifici esistenti ed in previsione, in riferimento alla documentazione catastale ad esso allegata.

3. L'atto viene allegato ai Programmi di Riconversione o Ammodernamento dell'azienda agricola, e ai singoli titoli abilitativi previsti nonché a tutti i successivi atti di trasferimento di diritti reali sui terreni ed edifici interessati.

Art. 2.6 - Definizione degli interventi

1. Vedasi in APPENDICE la “DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI” di cui all'allegato alla L.R. 31/2002.

Art. 2.7 - Definizione delle funzioni e degli usi

Art. 2.7.1 - *Disciplina generale*

1. E' definita destinazione d'uso di un'area o di un edificio, il complesso di usi o funzioni ammessi dal piano urbanistico per l'area o per l'edificio.
Si dice principale la destinazione d'uso qualificante, mentre si definisce complementare, o secondaria, la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.
2. Le destinazioni d'uso previste o consentite nei diversi ambiti del territorio sono definite attraverso combinazioni, ed eventuali specificazioni, dei tipi di uso di seguito elencati.
3. L'elenco dei tipi d'uso è individuato di seguito e deve essere considerato esaustivo; eventuali usi non espressamente indicati devono essere collocati per assimilazione. In ciascuno degli usi si intendono ricomprese le opere di urbanizzazione primaria, gli allacciamenti, gli eventuali impianti di depurazione pertinenziali, i parcheggi pertinenziali ad esso relativi, nonché i percorsi pedonali e ciclabili anche in sede propria.
4. L'elenco degli usi serve come riferimento:
 - per l'indicazione degli usi previsti o degli usi compatibili (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito o zona individuata dagli strumenti urbanistici (a tal fine si intendono "compatibili" quegli usi che, pur non costituendo la prevalenza nell'ambito di riferimento, sono considerati valida integrazione ai fini di configurare una piena funzionalità urbanistica all'ambito stesso);
 - per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'ammissibilità di un determinato uso (dotazioni di parcheggi privati, dotazioni di parcheggi pubblici e di verde pubblico);
 - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

Art. 2.7.2 – *Elenco degli usi*

FUNZIONE ABITATIVA

UA1 - Residenza

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

UA2 - Residenza collettiva

Collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi, residenze protette, centri diurni assistenziali, comunità alloggio, case albergo

FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

UC1 - Attività terziarie specializzate a elevato carico urbanistico

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

UC2 - Attività espositive, fieristiche, congressuali

Impianti che rivestono un ruolo di servizio a scala urbana e territoriale o sono rivolti principalmente a richiamare un'utenza di provenienza esterna al territorio comunale

UC3 - Attività commerciali al dettaglio – Esercizi di vicinato

Attività commerciali al dettaglio, alimentari e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150 mq ciascuno. In questa tipologia sono comprese anche le forme di commercio al dettaglio in forma elettronica, con esclusione della funzione di magazzinaggio.

UC4 - Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita alimentari

Attività di commercio al dettaglio alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 150 mq e fino a 800 mq.

- UC5 - Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita non alimentari
Attività di commercio al dettaglio non alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 150 mq e fino a 800 mq.
- UC6 - Attività commerciali al dettaglio – Medio grandi strutture di vendita alimentari
Attività di commercio al dettaglio alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 800 mq e fino a 1500 mq.
- UC7 - Attività commerciali al dettaglio – Medio grandi strutture di vendita non alimentari
Attività di commercio al dettaglio non alimentari svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 800 mq e fino a 1500 mq.
- UC8 - Attività commerciali al dettaglio –Grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto
Attività di commercio al dettaglio alimentari o miste, svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 1.500 mq.
- UC9 - Attività commerciali al dettaglio –Grandi strutture di vendita del settore non alimentare
Attività di commercio al dettaglio non alimentari, svolte in esercizi singoli aventi superficie di vendita (SV) superiore a 1.500 mq.
Ai fini dei tipi d'uso urbanistici, i Centri commerciali, definiti ai sensi della delibera C.R. 1253/99 "*Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa in applicazione dell'Art. 4 della L.R. 14/99*" sono ricompresi nell'ambito dei sottotipi d'uso UC6, UC7, UC8, UC9, UC11, in relazione all'entità della loro superficie complessiva.
Gli esercizi, o i centri commerciali, che vendono prodotti alimentari e non alimentari, si considerano ricadenti nei sottotipi d'uso relativi agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.
- UC10 - omissis
- UC11 – Distribuzione carburanti per uso autotrazione
Impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione di carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'Art. 1 del D.Lgs 32/98 e delle norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti vigenti, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi.
Non riguarda gli impianti ad uso privato.
- UC12/A – Pubblici esercizi – Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- Attività di somministrazione di alimenti e/o bevande (bar, ristoranti, pizzerie, tavole calde, pasticcerie, gelaterie ecc.) ai sensi della L. 287/91, (Art. 5, lettere a), b) e d), della LR 14/2003 e della delibera G.R. 2209 del 10/11/2004 "*Direttive generali per la fissazione, da parte dei Comuni, dei criteri di programmazione per il rilascio delle autorizzazione degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande in attuazione dell'Art. 4, comma 2 della LR 14/2003*".
- UC12/B – Sale giochi
- Sale giochi di cui agli articoli 86 e 110 del TULPS (R.D. 773/1931)
- UC13 – Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali
Attività Svolte ai sensi del Titolo X del D.Lgs 114/98 e della L.R. 12/99 e s.m.
- UC14 – Attività produttive integrabili nell'ambito urbano consolidato - Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese nonché a velocipedi e motocicli
Attività artigianali non a carattere manifatturiero laboratoriale a diretto servizio della funzione abitativa, comprese pasticcerie, gelaterie a carattere laboratoriale senza somministrazione di alimenti.

- UC15 - Attività produttive integrabili nell'ambito urbano consolidato – Artigianato dei servizi agli autoveicoli
Attività di assistenza e riparazione degli autoveicoli e attività di soccorso stradale.
- UC16 – Attività produttive integrabili nell'ambito urbano consolidato – Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
Attività produttive manifatturiere classificate come artigianali compatibili con la funzione abitativa e di servizio
I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
a)attività non soggetta al rilascio del “Certificato di Prevenzione Incendi” ai sensi dell'elenco di cui al DM Interno 16/2/1982 e s.m.i.;
b)assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
c)assenza di emissioni di radiazioni;
d)emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 – Tabella 1, per la classi III (Aree di tipo misto);
e)produzione di rifiuti pericolosi in quantità limitata o comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 mc;
f) emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro i requisiti di qualità definiti dall'ente gestore della rete fognante;
g)emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che, inoltre, non creino disturbo alla popolazione;
h)fabbrico idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti;
i) assenza di emissioni da sostanze cancerogene;
j) assenza di lavorazioni in orario notturno.
- UC17 - Attività di produzione e preparazione alimentare finalizzate alla fornitura di pasti per eventi culturali, ricreativi e cerimoniali, per mense, scuole, ospedali ecc..
Comprendono cucine centralizzate per la produzione di pasti da trasportare e consumare in strutture diverse dal luogo di produzione.
- UC18 – Attività di servizio – Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso pubblico.
Attività terziarie non ricadenti nelle categorie UC1 e UC2, e ambulatori non ricadenti in UC22, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, uffici postali, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili, atelier, spazi mostra delle singole attività.
- UC19 – Attività di servizio – Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre. Le altre attività riguardano gli usi del tempo libero e le attrezzature per l'accoglienza degli spettatori con le seguenti limitazioni:
a)capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone
b)emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal DPCM 14/11/1997 – Tabella 1, per la classi II (prevalentemente residenziali);
- UC20 – Attività di servizio – Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
Le attività che riguardano gli usi del tempo libero e le attrezzature per l'accoglienza degli spettatori con le seguenti limitazioni:
a) capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone
b) emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal DPCM 14/11/1997 – Tabella 1, per la classe IV (Aree di intensa attività umana);
- UC21 – Attività di servizio – Attività ricreative e di spettacolo
Le attività che riguardano gli usi del tempo libero e le attrezzature per l'accoglienza degli spettatori senza limitazioni.

UC22 – Attività di servizio – Attività sanitarie

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

UC23 – Attività di servizio – Parcheggi privati con fine di lucro

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

UC24 – Servizi sociali di base – Attività di interesse comune di tipo civile

Sedi di Amministrazione comunale e degli organi di decentramento comunali, servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, di categoria, politiche) e simili.

UC25 – Servizi sociali di base – Attività di interesse comune di tipo religioso

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

UC26 – Servizi sociali di base – Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici

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

UC27 – Servizi sociali di base – Istruzione superiore

Scuole superiori all'obbligo, centri di formazione professionale, sedi universitarie, enti e centri di ricerca.

UC28 – Servizi sociali di base – Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

Aree a verde e a parco e relative attrezzature ed opere di arredo; edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico e senza presenza di spettatori

FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

UP1 - Attività manifatturiere industriali (diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4, UP5, UP6)

Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un'attività produttiva industriale, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali. Comprende le attività di trasporto e di corriere e le attività di produzione e di trasformazione di fonti energetiche.

UP2 - Attività manifatturiere artigianali non laboratoriali (diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4, UP5, UP6)

Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un'attività produttiva artigianale, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela, spacci aziendali, deposito di materiali edili. Comprende le attività di trasporto e di corriere.

UP3 - Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero

Gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo e spacci aziendali.

Comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.

UP4 - Attività di allevamento industriale

Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite all'allevamento di animali non riconducibili all'attività di una

azienda agricola. Comprende inoltre le attività di conservazione, trattamento e alienazione dei prodotti zootecnici fisicamente e gestionalmente integrate con l'attività di allevamento industriale, nonché i fabbricati di servizio e gli eventuali lagoni di accumulo dei liquami.

Si definiscono attività per allevamenti industriali quelle che superano i parametri stabiliti per gli allevamenti zootecnici intensivi (uso UE3).

UP5 - Attività estrattive

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

UP6 - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami

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

UP7 Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica

Gli edifici e le aree adibite a magazzini, depositi, stoccaggio, collettamento, logistica; piazzali di servizio e parcheggi di attività di autotrasporto; autoporti.

UP8 - Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi

Edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta, spacci aziendali, magazzini di deposito temporaneo di merci.

FUNZIONI AGRICOLE

UE1 - Residenza di Imprenditori Agricoli Professionali e relative pertinenze

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

UE2 - Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola e relativi edifici di servizio e attrezzature

Depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine e attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; cantine e attività di vinificazione; attività di piscicoltura e azienda faunistico-venatorie e relative costruzioni di servizio.

UE3 - Attività di allevamento zootecnico intensivo aziendale/interaziendale

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

In tali attività vanno rispettati i seguenti parametri massimi:

- 40 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di bovini ed equini, con un massimo di 100 capi;
- 15 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di suini con un massimo di 150 capi;
- 6 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti di ovini con un massimo di 250 capi;
- 4 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti cunicoli con un massimo di 2000 capi;
- 3 q.li di peso vivo per Ha per allevamenti avicoli con un massimo di 2500 capi.

Il peso complessivo allevabile nell'azienda non dovrà in ogni caso superare i 40 q.li di peso vivo per Ha.

UE4 - Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola

Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale delle imprese agricole esistenti alla data di adozione del RUE.

UE5 - Coltivazioni in serre

Attività comportanti trasformazione edilizia del territorio per colture orticole protette o floro/vivaistiche.

UE5/A – Attività di coltivazione di tipo aziendale (connessa all'azienda agricola) svolta in serre fisse nelle quali il terreno sottostante risulti in prevalenza quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione delle colture agrarie coltivate nell'azienda; non vengono assimilati alle serre i "tunnel stagionali".

UE5/B – Attività di coltivazione di tipo industriale (non connessa all'azienda agricola), svolta a carattere industriale nella quale le coltivazioni praticate non abbiano quale substrato di coltura il terreno sottostante la struttura o che tale terreno non venga abitualmente lavorato con le normali pratiche agrarie.

UE6 - Attività agrituristiche

Attività agrituristiche ai sensi della L.R. 4/2009

UE7 - Esercizio e noleggio di macchine agricole per conto terzi

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

UE8 - Allevamenti speciali e attività di custodia di animali

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

UE9 – Infrastrutture tecniche correlate all'attività agricola

Strade poderali ed interpoderali, canalizzazioni irrigue e di deflusso delle acque, drenaggi, opere e manufatti di derivazione, sistemazione e regimentazione idraulica e di tutela idrogeologica.

FUNZIONI ALBERGHIERE E DI SOGGIORNO TEMPORANEO

UL1 - Attività ricettive alberghiere

Alberghi e Residenze turistico alberghiere come definite dalla legislazione in materia. (Cfr. L.R. 16/2004, art. 4, comma 6)

Riguardano gli edifici, gli impianti e i relativi servizi per il pernottamento e il soggiorno, più o meno prolungato. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari

UL2 - Strutture ricettive extralberghiere (Cfr. L.R. 16/2004, art. 4, comma 8)

Colonie, case e appartamenti per ferie, affittacamere, attività saltuaria di alloggio e prima colazione (bed & breakfast)⁵, foresterie, ostelli per la gioventù; possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari

UL3 – Strutture ricettive all'aria aperta (Cfr. L.R. 16/2004, art. 4, comma 7)

Campeggi e villaggi turistici

FUNZIONI SPECIALI

US1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Infrastrutture per la mobilità veicolare

Strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo e/o di protezione stradale, piste ciclabili, percorsi pedonali.

US2 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Parcheggi pubblici in sede propria

Autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

⁵ Cfr. art. 13 della L.R. n. 16 del 28 luglio 2004 (BUR n. 102 del 28/7/2004)

US3 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili
Aree per il soggiorno temporaneo con abitazioni mobili, aree di sosta per popolazioni nomadi.

US4 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.
Aree attrezzate per lo Svolgimento temporaneo delle attività suddette. Le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.

US5 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Impianti
Tutti gli impianti che alimentano o ai quali fanno capo le reti tecnologiche di urbanizzazione degli insediamenti, le installazioni e le attrezzature necessarie al funzionamento e all'efficienza delle reti di trasporto pubblico.

US6 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Reti
Tutti le reti tecnologiche di urbanizzazione degli insediamenti.

US7 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – Attrezzature cimiteriali
Edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.

US8 - Attrezzature per la difesa e la vigilanza
Edifici e aree connessi alle installazioni per la difesa dei cittadini e del territorio, compresi gli istituti di prevenzione e di pena. In particolare comprendono stazioni dei Carabinieri, della Guardia di finanza e della Polizia.

US9 - Opere per la tutela idrogeologica
Comprendono manufatti e sistemazioni del suolo e dei corpi idrici finalizzate alla tutela idrogeologica

US10 – Impianti industriali per la generazione energetica da fonti rinnovabili
Comprendono impianti per la generazione energetica da fonti rinnovabili per uso industriale (produzione per la vendita di energia), non integrati ad edifici od a strutture edilizie, ma aventi propria autonomia strutturale e funzionale.

Art. 2.7.3 - Destinazioni d'uso legittime

1. La destinazione d'uso legittima in un edificio od unità immobiliare è quella riportata dall'ultimo titolo abilitativo in materia edilizia (licenza, concessione, autorizzazione, ~~denuncia~~ segnalazione certificata di inizio attività, permesso di costruire) rilasciato o asseverato ai sensi di legge. In assenza o nella indeterminazione della stessa, la destinazione d'uso è riferibile alla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento; in caso di assenza dichiarata degli elementi di cui sopra, la destinazione d'uso può essere desunta da atto notorio o da altri documenti.
2. Si considera in essere l'uso UE1 (Residenza di imprenditori agricoli professionali e relative pertinenze), per quelle unità immobiliari abitative in territorio rurale che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con titolo abilitativo gratuito ai sensi dell'Art. 17, comma 3, lettera a) del D.P.R. 380/2001⁶ in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso.
3. Per gli immobili censiti al Catasto Terreni come "fabbricato rurale", in mancanza di altri documenti probanti di cui ai precedenti commi 1 e 2, si considera in essere l'uso UE1, UE2, o UE3 in relazione alla tipologia originaria dell'immobile

Art. 2.7.4 – Superfici esistenti

1. Sono da considerarsi "superfici esistenti" ai fini della determinazione degli incrementi edificatori ammessi, quelle presenti e legittimate alla data di adozione del presente RUE.
2. Sono parimenti considerate "esistenti", le superfici in corso di realizzazione e legittimate sulla base di provvedimenti abilitativi rilasciati alla data di adozione del RUE ed i cui termini di validità siano ancora vigenti.

⁶ D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (G.U. n. 245 del 20/10/2001).

PARTE II – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I – DISCIPLINA DEL PROCESSO EDILIZIO

CAPO I – ORGANI

Art. 3.1 - SUE e SUAP (Sportello Unico dell'Edilizia e per le Attività Produttive)

Art. 3.1.1 - Definizione e compiti

1. Ai fini della gestione dei procedimenti relativi alla trasformazione urbanistico-edilizia del territorio sono istituiti lo Sportello Unico per l'Edilizia e lo Sportello Unico per le Attività Produttive, al quale è affidata la responsabilità dei procedimenti di carattere urbanistico, edilizio ed ambientali, ai sensi dell'Art. 5 del DPR 380/2001, dell'Art. 2 della L.R. 31/2002⁷.
2. Esso deve fornire, secondo le proprie competenze stabilite dalla legge, un'adeguata e continua informazione ai cittadini sui contenuti degli strumenti urbanistici, regolamentari e dei procedimenti edilizi ed ambientali.
3. Lo Sportello Unico provvede altresì a richiedere i pareri e gli atti di assenso comunque denominati agli Enti e alle Amministrazioni competenti interessate dai procedimenti edilizi, urbanistici ed ambientali.

⁷ L.R. 25 novembre 2002 n. 31 "Disciplina generale dell'edilizia" (BUR n. 163 del 26/11/2002)

Art. 3.2 - Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio

Art. 3.2.1 - Definizione e compiti

1. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (nel prosieguo indicata, in via breve CQ), è l'organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, di qualità urbana, edilizia e urbanistica.
2. Nel campo urbanistico, la CQ esprime il proprio parere sugli aspetti inerenti gli obiettivi e gli indirizzi di qualità urbana e paesaggistico-ambientale riguardanti i seguenti strumenti urbanistici e regolamentari:
 - ~~Piani Operativi Comunali~~, Piani Urbanistici Attuativi, e Progetti Unitari e loro varianti se modificative dell'impianto urbanistico, dell'organizzazione complessiva degli spazi e della qualità degli stessi;
 - Regolamenti riguardanti piani e/o programmi attuativi aventi per oggetto l'arredo urbano, le insegne pubblicitarie e non, i colori e le tinteggiature degli organismi edilizi, il verde urbano.
3. Nel campo edilizio la CQ esprime il parere sulla qualità formale e compositiva delle opere edilizie, pubbliche o private, e del loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale e relativamente ai seguenti interventi:
 - a) gli interventi che riguardano immobili di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, e relative pertinenze (aree di pertinenza, recinzioni ecc.), tutelati da norme statali o dagli strumenti urbanistici comunali, o riguardanti comunque immobili ricadenti nei centri storici ed in particolare:
 - interventi di risanamento conservativo;
 - interventi di ristrutturazione edilizia;
 - interventi di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale;
 - interventi di restauro scientifico;
 - interventi di ripristino tipologico;
 - interventi di recupero e risanamento di aree libere;
 - b) interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ricostruzione, di ristrutturazione edilizia qualora riguardino immobili ricadenti in ambito rurale non compresi nella precedente lettera a);
 - c) gli interventi che riguardino opere edilizie, pubbliche o private, ricadenti in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi della Parte III, Titolo I, Capo II del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42⁸, soggetti al rilascio di "autorizzazione paesaggistica";
 - d) accertamento della compatibilità paesaggistica di cui all'Art. 167, comma 4 del D.Lgs. 22-01-2004, n. 42;
 - e) interventi di nuova costruzione ricadenti all'interno delle "Aree di tutela delle risorse paesaggistiche complesse";
 - f) interventi di nuova costruzione o ampliamento di edifici con altezza H superiore a m. 10 o con superficie coperta superiore a mq. 2000;
 - g) interventi riguardanti opere pubbliche per le quali il Responsabile Settore/Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata valuti la necessità di acquisizione del parere della CQ, in ordine ai valori paesaggistici, ambientali ed architettonici dell'intervento;
 - h) ogni altro intervento edilizio o di arredo urbano, il cui inserimento nel contesto insediativo, a giudizio del Responsabile Settore/Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, risulti particolarmente rilevante o significativo, con particolare riferimento al contesto insediativo storico.
4. La CQ elabora un documento guida sui principi e sui criteri compositivi di riferimento per la formulazione dei pareri di propria competenza. Tale documento è trasmesso alla Giunta comunale per la sua approvazione.
5. Nell'esame dei progetti, la CQ esprime le proprie valutazioni sulla base della loro riconosciuta rispondenza agli indirizzi e criteri approvati.
6. Al termine del mandato, la CQ redige un rapporto sulla propria attività che è trasmesso alla Giunta comunale. La nuova CQ dovrà valutare, in ragione dei contenuti specifici, se e come apportare eventuali aggiornamenti, modificazioni ed integrazioni agli indirizzi e criteri già approvati ed applicati.
7. Per le medesime opere sopraelencate, la CQ può esprimere altresì pareri, su richiesta degli interessati.

Art. 3.2.2 - Composizione e nomina

1. La CQ è nominata dalla Giunta Comunale ed è composta:⁹

⁸ D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" (G.U. n. 45 del 24/2/2004).

⁹ La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, deve rispondere a quanto stabilito dalla Delibera G.R. 1676/2008, per quanto riguarda i pareri da rilasciare ai fini dell'"Autorizzazione Paesaggistica" di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004 e che prevede che i componenti la C.Q. debbano essere esterni all'Amministrazione. Si ritiene che il Presidente possa quindi essere nominato fra i componenti della Commissione stessa (come specificato nell'articolo). Ciò a valere anche nei casi di interventi soggetti comunque al parere della commissione stessa. I responsabili dei procedimenti, debbono anch'essi essere figure tecniche dell'Amministrazione diverse per il procedimento relativo all'Autorizzazione paesaggistica e per il procedimento relativo al rilascio del titolo abilitativo in materia edilizia.

- a) dal Presidente, nella persona del Responsabile del IV Settore;
 - b) da sei tecnici, esterni all'amministrazione di elevata competenza e specializzazione, esperti nelle materie dell'urbanistica, della tutela del paesaggio e dell'ambiente, della qualità architettonica, della conservazione di beni culturali e ambientali, scelti sulla base di curricula referenziati.
2. La CQ dura in carica cinque anni ed i suoi membri eletti possono essere confermati consecutivamente una sola volta e restano in carica fino alla nomina della nuova Commissione.
 3. I membri che non partecipano a tre sedute consecutive, senza giustificati motivi, decadono dalla carica.
 4. In caso di cessazione dalla carica di uno o più componenti della Commissione, la Giunta Comunale procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della Commissione stessa.
 5. Non possono far parte della CQ i rappresentanti di Organi o Istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo su opere da realizzarsi nel medesimo comune.
 6. Il Presidente della CQ nomina un Segretario non avente diritto di voto, scegliendolo fra i dipendenti del Comune, ovvero esplica personalmente le funzioni di segretario. Può essere presente ai lavori della CQ il responsabile del procedimento che ha curato l'istruttoria dei progetti o atti da valutare con il compito di illustrare gli oggetti all'ordine del giorno, di dare lettura della relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e dell'attestazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché dei pareri obbligatori.
 7. Qualora il parere sia riferito ad opere soggette a procedimento finalizzato al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, la presidenza della commissione sarà assunta da un proprio componente, esterno alle strutture Amministrative comunali, da nominarsi dalla medesima commissione all'inizio di ogni seduta; in tal caso il numero dei componenti la Commissione sarà di cinque tecnici oltre il Presidente.

Art. 3.2.3 - Funzionamento

1. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio si riunisce nella Sede Municipale ordinariamente una volta al mese. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e pervenire almeno sette giorni prima della seduta. Le riunioni della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio sono valide in prima convocazione se interviene la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di 1 ora dalla prima, se intervengono 3 componenti, tra cui il Presidente. Il numero legale dei componenti la Commissione deve essere verificato al momento di ogni votazione.
2. La seduta della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio è tenuta non in forma pubblica; alla medesima potranno peraltro partecipare, in caso di disposizione del Presidente, tecnici progettisti od esperti in materie particolari, senza diritto di voto.
3. L'ordine del giorno della riunione, suddiviso eventualmente in progetti da sottoporre alle Commissioni Integrate, progetti preliminari, e progetti normali, contiene tutte le pratiche trasmesse dal responsabile del procedimento, secondo l'ordine di presentazione. I pareri sui progetti o sulle valutazioni preventive posti all'ordine del giorno debbono essere espressi nei termini previsti dalle vigenti norme.
4. La commissione, qualora lo ritenga necessario per l'espressione del parere, può procedere ad un supplemento di istruttoria per i seguenti motivi:
 - a) convocazione del progettista nel corso della riunione della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, per chiarimenti relativi agli elaborati presentati;
 - b) necessità di sopralluogo.Il progettista può chiedere di essere sentito dalla commissione, la quale decide in merito a maggioranza. Il parere della commissione sarà espresso nella prima riunione utile successivamente alla presa d'atto degli ulteriori elementi di valutazione.
5. La Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio esprime i seguenti pareri:
 - a) parere favorevole;
 - b) parere favorevole con eventuali prescrizioni;
 - c) parere contrario motivato;
 - d) supplemento d'istruttoria per carenza documentale o di elementi progettuali.E' valido il parere che sia stato espresso con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
6. I componenti della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio non possono presenziare all'esame e alla valutazione dei progetti da loro elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori o

l'esecuzione dell'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera dell'Amministrazione Comunale e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.

7. Delle adunanze della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio è redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da tutti i commissari, che riporta i pareri espressi sui singoli progetti posti all'ordine del giorno. Il Segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "Esaminato nella seduta del N° dalla Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio " (Eventualmente firmato dal Responsabile del procedimento) .
8. Le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo sportello unico per l'edilizia, non conformi, anche in parte, al parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, sono immediatamente comunicate al Sindaco, entro il termine perentorio di trenta giorni, ai fini di un eventuale richiesta di riesame del progetto.

Art. 3.3 - Altri organi competenti ad esprimere pareri di competenza

1. Secondo quanto previsto ai successivi articoli, ed in base alle caratteristiche degli edifici e degli interventi in progetto, sono chiamati ad esprimere il proprio parere i seguenti organi per quanto di loro competenza:
 - Ausl: requisiti igienico sanitari;
 - Arpa: requisiti di prevenzione ambientale;
 - Soprintendenze: rispetto dell'interesse culturale, storico, artistico ed architettonico di edifici vincolati e dell'interesse archeologico di aree vincolate;
 - Vigili del Fuoco: verifica della sicurezza in materia di prevenzione incendi;
 - Commissione di vigilanza: verifica della sicurezza in materia per i locali destinati a pubblico spettacolo;
 - Enti proprietari di Strade e Ferrovie;
 - Autorità di Bacino, Servizio tecnico Bacino del Reno, Enti di Gestione Acque Pubbliche e di Bonifica, Canale Emiliano-Romagnolo;
 - Enti erogatori di servizi pubblici: verifica congruità e conformità sistema delle infrastrutture;
 - Servizi interni all'Amministrazione comunale (Polizia Municipale, Ambiente, Lavori Pubblici ecc.).

CAPO II – TITOLI ABILITATIVI

Art. 4.1 - Modalità di presentazione delle richieste e delle comunicazioni

1. Tutte le domande e le dichiarazioni necessarie per legge nell'ambito dei procedimenti amministrativi di seguito regolamentati, sono predisposte utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica in vigore. Le richieste sono tutte soggette al pagamento dei diritti di segreteria secondo specifica delibera di Giunta comunale.

Art. 4.2 - Attività edilizia libera¹⁰

1. Non sono soggetti a titoli abilitativi e sono quindi attuati liberamente senza necessità di comunicazione allo Sportello Unico, nel rispetto delle norme aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e fatti salvi gli obblighi derivanti da vincoli e tutele sovraordinate:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria di come definita in Appendice;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, che non comportino la realizzazione di rampe e di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
 - f) cartelli, insegne od indicatori pubblicitari di dimensioni non superiori a 4 mq;
 - g) inferriate, vetrine, bacheche, fioriere, panchine, fontane (ferma restando l'autorizzazione all'occupazione qualora insistano su spazi pubblici o ad uso pubblico);
 - ~~h) casotto in legno o in materiale "leggero" di superficie netta massima di 9 mq e altezza di colmo massima di 2,50 m nel numero massimo di una per ogni unità immobiliare avente spazio pertinenziale esclusivo;~~
 - ~~i) tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, gazebo, fino a 20 mq di superficie netta per ogni unità immobiliare avente spazio pertinenziale esclusivo;~~
 - ~~j) manufatti temporanei o/o stagionali asportabili;~~
 - k) elementi di copertura mobile di spazi aperti (tende parasole retrattili o avvolgibili applicate ad edifici o con supporto autonomo);
 - l) piscine smontabili appoggiate al suolo di superficie non superiore a mq 30, campi da bocce singoli od impianti sportivi similari a condizione che la realizzazione non richieda opere di modificazione morfologica del suolo;
 - m) le recinzioni da realizzarsi ai fini della salvaguardia delle coltivazioni e costituite da pali semplicemente infissi nel terreno e da rete metallica o da fili lisci;
 - n) interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 mt e diametro non superiore a 1 mt, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda ed i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi, qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso; tali interventi sono comunque soggetti a comunicazione preventiva al Comune;¹¹
 - o) gli apparati tecnologici (condizionatori, impianti di ventilazione e trattamento aria, generatori di corrente, ecc.;
 - p) altre opere che, in via analogica, siano riconducibili alle tipologie sopra indicate.
2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria come definita in appendice, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
 - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
 - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro

¹⁰ Cfr. anche D.L. 25 marzo 2010 n. 40, come modificato con legge di conversione 22 maggio 2010 n. 73 (G.U. n. 120 del 25/5/2010)

¹¹ Cfr. art. 11 D.Lgs 115/2008 (G.U. 154/2008)

- l'indice di permeabilità', ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori del centro storico;
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici **quali:**
- cassette in legno o in materiale "leggero" di superficie netta massima di 9 mq e altezza di colmo massima di 2,50 ml nel numero massimo di una per ogni unità immobiliare avente spazio pertinenziale esclusivo;
 - tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, gazebi, cover car, copri-scopri, fino a 15 mq di superficie netta per ogni unità immobiliare avente spazio pertinenziale esclusivo;
 - manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
 - altre opere che, in via analogica, siano riconducibili alle tipologie sopra indicate.
3. L'interessato agli interventi di cui al precedente comma 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.
4. Limitatamente agli interventi di cui al precedente comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.
5. Tutti gli interventi di cui al presente articolo dovranno comunque essere inseriti in modo corretto nel contesto urbano ed installati nel rispetto di tutte le altre norme vigenti in materia con riguardo, in particolare, alla sicurezza ed alla incolumità pubblica e privata ed essere realizzati nel rispetto del Codice Civile.
6. Resta ferma la necessità di acquisire eventuali pareri, autorizzazioni, nullaosta, concessioni ecc., previsti da specifiche norme di settore, (es. Codice della Strada, Regolamento di Occupazione Suolo Pubblico ecc.), od autorizzazioni di carattere condominiale.
7. Gli interventi di edilizia libera debbono osservare i requisiti minimi di prestazione energetica ai sensi del punto 4.3 della direttiva regionale 156/2008, **come modificata dalla delibera G.R. n. 1366/2011 ~~1362/2010~~** in materia energetica.

Recepimento norme sovraordinate e UFF. TECN.

Art. 4.3 - Valutazione Preventiva

Art. 4.3.1 - Definizione

1. L'avente titolo alla presentazione della **denuncia segnalazione certificata** di inizio attività o al rilascio del permesso di costruire può chiedere preliminarmente allo Sportello unico per l'edilizia una valutazione sull'ammissibilità dell'intervento, allegando una relazione e uno schema di progetto, predisposti da un professionista abilitato, contenenti i principali parametri progettuali secondo quanto stabilito all'articolo seguente.

Art. 4.3.2 - Richiesta

1. Alla richiesta devono essere obbligatoriamente allegati, in duplice copia, i seguenti documenti a firma di un tecnico abilitato:
 - a) relazione tecnica illustrativa contenente gli elementi necessari all'identificazione dell'immobile interessato ed in particolare:
 - a1) gli usi previsti, le dimensioni edilizie, l'applicazione degli indici edilizi e urbanistici risultanti, in rapporto a quelli ammessi dagli strumenti urbanistici;
 - a2) la definizione delle dotazioni territoriali necessarie;
 - a3) gli eventuali vincoli di natura ambientale e storico-culturale presenti;
 - a4) riferimenti alla normativa del PSC e agli obiettivi e limiti contenuti nelle schede di ambito, nonché alla normativa del RUE, del P.O. o del PUA.;
 - a5) richieste di chiarimenti nel caso di dubbi interpretativi nell'applicazione delle norme;
 - a6) dimostrazione del corretto inserimento dell'opera progettata nel contesto insediativo ed ambientale di riferimento (es. profili dei fronti edilizi, allineamenti, elementi architettonici e tipologici esistenti, ecc.);
 - b) schema progettuale riconducibile al formato A4 contenente i seguenti elaborati:
 - b1) planimetria in scala 1:1000 del PUA. per gli immobili in esso ricadenti e 1:2000 per gli altri immobili che consenta l'esatta individuazione dell'area di intervento;
 - b2) rilievo dell'area oggetto di intervento, in scala non inferiore a 1:200, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati circostanti, delle strade limitrofe al lotto, delle infrastrutture e delle alberature e delle siepi esistenti;
 - b3) rilievo degli edifici oggetto di intervento in scala 1:100, con piante di tutti i piani, indicando gli usi delle unità immobiliari, le funzioni dei singoli locali, la rappresentazione dei prospetti, almeno due sezioni significative, la descrizione dei principali materiali e colori da impiegare nei fronti esterni;
 - b4) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, di formato minimo 15x11 cm, con planimetria indicante i punti di ripresa;
 - b5) progetto dell'area (in scala non inferiore a 1:200) e degli edifici (in scala non inferiore a 1:100) di intervento contenente le indicazioni e le rappresentazioni di cui ai precedenti punti b2 e b3, oltre alla descrizione dei principali materiali e colori da impiegare nei fronti esterni.

Art. 4.3.3 – Rilascio e validità

1. Il responsabile del procedimento verifica la completezza e regolarità della documentazione e la sottoscrizione degli elaborati da parte di un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto. Entro 15 giorni dalla presentazione della richiesta lo sportello unico può richiedere integrazioni in merito alla documentazione presentata e ai contenuti in essa esplicitati. Tale richiesta produce gli effetti della interruzione dei termini di rilascio di cui al successivo comma 2, i quali riprendono a decorrere per intero dalla data di presentazione degli atti integrativi richiesti.
2. La valutazione preventiva è rilasciata dallo Sportello unico per l'edilizia entro quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda accompagnata dagli elaborati tecnici. Trascorso tale termine la valutazione preventiva si intende rilasciata secondo quanto indicato nella relazione e documentazione presentata.
3. La valutazione preventiva può essere favorevole, favorevole subordinatamente al rispetto di determinate condizioni esplicitate nella valutazione stessa, o contraria con motivazioni.
4. I contenuti della valutazione preventiva rilasciata, ovvero della relazione e documentazione tacitamente assentite, sono vincolanti ai fini del rilascio del permesso di costruire o dell'istruttoria della **denuncia segnalazione certificata** di inizio attività a condizione che il progetto sia elaborato in conformità a quanto indicato nella richiesta di valutazione preventiva. Tali contenuti conservano la propria validità per un anno, a meno che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici generali e ai piani attuativi, con riferimento all'ambito territoriale interessato dall'intervento.

Art. 4.4 - Preparere alla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio

1. È comunque possibile richiedere da parte dei soggetti interessati, per interventi di particolare complessità e di rilevante interesse urbanistico ed edilizio, un preparere alla CQ. La documentazione deve permettere ai componenti della CQ di disporre di tutti gli elementi (documentazione fotografica dell'esistente, stato di fatto, progetto, inserimento nel contesto urbano, relazione tecnica di progetto) utili al fine di una valutazione di merito. La proposta progettuale può essere illustrata direttamente dal progettista, a seguito di richiesta della Commissione o del proponente.
2. Qualora gli elaborati presentati per la richiesta degli idonei titoli abilitativi di cui ai successivi articoli, non differiscano da quelli contenuti nel preparere e lo stesso sia stato positivo, la pratica non dovrà tornare in CQ.
3. Il parere è comunicato dallo Sportello unico al richiedente e al progettista incaricato entro 15 giorni dalla seduta della CQ, e conserva la propria validità per un anno.

Art. 4.5 - Permesso di Costruire (PdC)

Art. 4.5.1 - Interventi soggetti a permesso di costruire

1. Il permesso di costruire deve essere richiesto allo Sportello unico per l'edilizia per tutte le opere edilizie, escluse quelle indicate agli articoli 4.2 (Attività edilizia libera) e 4.6.1 (Interventi soggetti a [denuncia segnalazione certificata](#) di inizio attività).
2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi dell'Art. 54 del D.Lgs. 267/00, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Sono in particolare soggetti al rilascio del permesso di costruire i seguenti interventi:
 - a. gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione di edifici con variazione di sagoma, o sedime o volume, impianti e infrastrutture, salvo i casi di cui al comma precedente;
 - b. le varianti a permessi di costruire già rilasciati e in corso di validità consistenti in variazioni essenziali ai sensi dell'Art. 23 della L.R. 31/2002 e s. m. e i.;
4. Non costituiscono trasformazione urbanistica o edilizia del territorio, e non sono quindi soggette ad autonomo titolo abilitativo le opere provvisorie di cantiere ossia gli interventi e le costruzioni provvisorie finalizzate alla realizzazione di un'opera edilizia concessa, e al servizio dei lavoratori a ciò impegnati; tali opere di cantiere possono permanere esclusivamente per la durata del cantiere stesso.
5. La realizzazione delle trasformazioni sottoposte a permesso di costruire è soggetta alla disciplina sanzionatoria di carattere penale, amministrativa ed al regime fiscale prevista dalle norme statali e regionali per le corrispondenti opere e per le rispettive competenze.
6. Il permesso di costruire può essere:
 - a. gratuito, nei casi previsti dalla legge (*cf. Art. 30 L.R. 31/2002*);
 - b. oneroso; l'importo relativo è calcolato in base alla normativa vigente alla data di presentazione della richiesta qualora corredata della documentazione prevista e non soggetta ad interruzione dei termini per richiesta di integrazione documentale e di contenuti;
 - c. convenzionato (*cf. Art. 31 L.R. 31/2002*).

Art. 4.5.2 - Domanda e documentazione

1. La richiesta di permesso di costruire deve essere inoltrata allo Sportello Unico per l'edilizia dall'avente titolo utilizzando la modulistica appositamente predisposta dal Comune (o dal SUE o SUAP).
2. La documentazione da allegare è quella individuata in "appendice" (Documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi", con riferimento all' "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con delibera C.R. n° 279 del 4 febbraio 2010.
3. Eventuali ulteriori elaborati dovranno essere presentati qualora previsti da specifiche norme di settore o su richiesta di Enti od organi ai quali per legge è demandata l'emissione di pareri di competenza.
4. Resta ferma la necessità di acquisire eventuali pareri, autorizzazioni, nullaosta, concessioni ecc., previsti da specifiche norme di settore, (es. Codice della Strada, Regolamento di Occupazione Suolo Pubblico ecc.), od autorizzazioni di carattere condominiale.

Art. 4.5.3 - Istruttoria dei progetti

1. A seguito della presentazione della domanda di permesso di costruire, lo Sportello unico comunica l'avvio del

- procedimento ed il responsabile dello stesso, ai sensi dell'Art. 7 della legge 07/08/1990 n. 241 e s.m. e i.
2. Entro il termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento provvede:
 - a) a verificare la completezza della documentazione presentata;
 - b) a verificare la regolare sottoscrizione degli elaborati di progetto e delle dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali dell'opera, da parte di un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto;
 - c) ad accertare che l'intervento progettato corrisponda alla tipologia di intervento indicata nella richiesta.
 3. In caso di carenza documentale od irregolarità dei documenti presentati provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. La richiesta produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al precedente comma 2 il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa.
 4. Le verifiche di cui al comma precedente non entrano nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del progettista. In particolare, quanto al soddisfacimento progettuale dei requisiti tecnici, il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto dei soli requisiti cogenti od obbligatori definiti dal presente RUE.
 5. La richiesta di permesso di costruire che non contenga la documentazione prevista è improcedibile. Decorso inutilmente 90 giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà archiviata d'ufficio; dell'archiviazione sarà data apposita comunicazione al richiedente ed al progettista.
 6. Entro il termine di 15 giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolarizzazione, il responsabile del procedimento verifica se l'intervento richiede il parere della CQ, provvedendo in caso affermativo a richiederne l'espressione.
 7. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda di permesso di costruire, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda di permesso di costruire, il responsabile del procedimento provvede alle verifiche normative e acquisisce i prescritti pareri degli uffici comunali e richiede alle amministrazioni interessate il rilascio degli atti di assenso necessari. Nel caso di inutile decorrenza del termine per il rilascio degli atti di assenso da parte di altre amministrazioni, il responsabile del procedimento convoca una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'Art. 14 della L. 07/08/1990 n. 241 e s. m. e i..
 8. Nel caso di avvenuto rilascio della valutazione preventiva, il responsabile del procedimento verifica che il progetto sia conforme agli elementi e alle eventuali condizioni esplicitate nella stessa. In assenza della valutazione preventiva la verifica è estesa alla conformità del progetto alle norme vigenti.
 9. Qualora il responsabile del procedimento, nello stesso termine di sessanta giorni, ritenga di dover chiedere chiarimenti ovvero accerti la necessità di modeste modifiche per l'adeguamento del progetto alla disciplina vigente, anche sulla base del parere della CQ, 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 sessanta giorni resta sospeso fino alla presentazione della documentazione concordata.
 10. Resta comunque fermo il procedimento disciplinato dal DPR 447/98 relativamente alla realizzazione, ampliamento ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi, tramite lo Sportello Unico per le Attività Produttive.

Art. 4.5.4 – Rilascio e validità

1. Conclusa l'attività istruttoria, ed eventualmente acquisito il parere della CQ, il Responsabile del procedimento formula una proposta motivata di provvedimento al Responsabile dello Sportello unico per l'edilizia.
2. Entro 15 giorni dalla formulazione della proposta da parte del responsabile del procedimento ovvero, se posteriore, dalla conclusione della conferenza di servizi di cui al comma 7 dell'articolo precedente, il Responsabile dello Sportello unico, visti la proposta motivata del Responsabile del procedimento, l'eventuale parere della CQ e l'eventuale esito della conferenza, rilascia o diniega il permesso. Del provvedimento conclusivo è data immediata comunicazione all'interessato.
3. Le eventuali osservazioni o condizioni dettate dalla CQ nell'ambito del parere favorevole, sono inserite da parte del Responsabile dello Sportello Unico come prescrizioni nel permesso di costruire. Nei casi in cui le determinazioni conclusive del Responsabile dello Sportello unico non siano conformi, anche in parte, al parere della CQ, il Responsabile è tenuto ad indicare le motivazioni poste a fondamento del proprio provvedimento e a comunicare al Sindaco il provvedimento stesso comprensivo degli atti allegati, per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere di annullamento o modifica nei termini di cui al successivo Art. 4.5.9, nell'ambito del riesame del permesso di costruire. Decorso inutilmente il termine per il rilascio del provvedimento definitivo, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende accolta.

4. Il permesso di costruire viene rilasciato, con allegata una copia dei disegni approvati, e con l'indicazione dei termini di inizio ed ultimazione lavori, fissati rispettivamente in un anno e in tre anni dalla data del rilascio del titolo abilitativo, e comunque fatti salvi eventuali diritti di terzi.
5. All'atto del ritiro deve essere fornita al Comune:
 - ricevuta attestante l'avvenuto versamento dei diritti di segreteria;
 - ricevuta dell'eventuale contributo di costruzione e delle eventuali monetizzazioni dai parcheggi pubblici e/o del verde pubblico;
 - marca da bollo da apporre sul provvedimento;
 - file georeferenziato indicante la sagoma planimetrica dell'edificio sulla CTR in formato dwg (solo per ampliamenti, nuova costruzione e ricostruzione).
7. Copia del permesso di costruire e dei relativi allegati, debbono essere conservati presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo.

Art. 4.5.5 - Contenuti dell'atto del permesso di costruire

1. L'atto del permesso di costruire deve contenere:
 - a) gli estremi della richiesta e del rilascio;
 - b) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso;
 - c) l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
 - d) la descrizione delle opere con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto, che si intendono parte integrante del permesso;
 - e) gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale il permesso è subordinato e della relativa convenzione urbanistica;
 - f) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale necessarie; il permesso deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi;
 - g) la data e l'esito del parere della CQ, se espresso, compreso le eventuali osservazioni, nonché le determinazioni del Responsabile dello Sportello unico sulle stesse;
 - h) la salvaguardia dei diritti di terzi;
 - i) i termini entro i quali devono avere inizio e devono essere ultimati i lavori;
 - j) l'elenco delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente da realizzarsi da parte del richiedente;
 - k) l'entità e le modalità di versamento del contributo di costruzione ai sensi dell'artt. 27, 28, 29 e 30 della L.R. n. 31/2002 e s. m. e i., secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali.
2. Ove necessario, può far parte integrante del permesso di costruire anche la convenzione di cui all'Art. 31 della L.R. 31/2002, o quella urbanistica, da redigersi e da trasciversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.
3. Il permesso di costruire deve altresì menzionare l'obbligo del titolare:
 - di richiedere, se necessaria per l'organizzazione del cantiere, l'autorizzazione all'occupazione temporanea di suolo pubblico;
 - di non iniziare i lavori prima dell'avvenuta denuncia delle opere in cemento armato od a struttura metallica, presso il SUE competente, ai sensi della legge 1086/71, del DPR n. 380/2001, della legge 64/74, del D.M. 14/09/05 e della DGR 1677/05¹²;
 - di comunicare con raccomandata o mediante consegna a mano dell'apposito modulo, la data di inizio dei lavori, rendendo noti anche i nomi del direttore dei lavori e del costruttore che dovranno sottoscrivere, prima di iniziare le operazioni di organizzazione del cantiere;
 - di depositare, contestualmente all'inizio dei lavori, la documentazione inerente alla legge 10/91 e al D.Lgs 192/05, modificato dal D.Lgs. n. 311/06 (contenimento dei consumi energetici);
 - di apporre nel cantiere, ben visibile e leggibile, una apposita tabella recante gli estremi della permesso di costruire, del committente, del progettista, del direttore dei lavori, delle ditte esecutrici, degli installatori, dei coordinatori per la sicurezza, completi dei relativi indirizzi;
 - di conservare presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso di costruire e

¹² L. 5 novembre 1971 n. 1086 "Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica (G.U. n. 321 del 21/12/1971).

L. 2 febbraio 1974 n. 64 "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" (G.U. n. 76 del 21/3/1974).

D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni" (G.U. n.222 del 23/9/2005).

Del. Giunta Regionale 24 ottobre 2005 n. 1677 "Prime indicazioni applicative in merito al Decreto Ministeriale 14 settembre 2005 (BUR n. 155 del 24/11/2005).

- degli elaborati allegati;
- di richiedere le eventuali visite di controllo;
- di procedere alla nomina dei collaudatori eventualmente necessari ai sensi di legge;
- di eseguire eventuali prove o collaudi in corso d'opera nonché prove di laboratorio per verificare il soddisfacimento dei requisiti tecnici cogenti e/o obbligatori;
- di concordare con lo Sportello unico per l'edilizia o per le attività produttive, o con l'Ufficio Tecnico comunale, le caratteristiche tecniche non definite a livello progettuale quali colori e dettagli di arredo urbano;
- di richiedere l'autorizzazione agli uffici competenti per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- di comunicare entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione dei lavori, la data di ultimazione sottoscritta anche dal direttore dei lavori;
- di iniziare l'utilizzo della costruzione solo ad avvenuto rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità;
- di comunicare alle autorità competenti eventuali ritrovamenti di interesse archeologico, storico od artistico.

Art. 4.5.6 - Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti e al presente Regolamento, può essere rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ed a condizione che la deroga non comporti modifiche ai piani regionali o provinciali.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme di attuazione del POC, del PUA e dal presente RUE.
3. La deroga viene approvata con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, previa istruttoria tecnica ed acquisizione di tutti i pareri e autorizzazioni obbligatorie, nonché del parere da parte della CQ laddove necessario. Solo successivamente il Responsabile del SUE rilascia il provvedimento in deroga.
4. Ai fini del presente articolo, si intende per edificio o impianto pubblico o di interesse pubblico, ogni edificio o impianto, di proprietà pubblica o privata, il cui interesse è qualificato dalla sua rispondenza ai fini perseguiti dalla pubblica amministrazione.
5. Sono fatte comunque salve le disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/04 (*Codice dei Beni culturali e del Paesaggio*).

Art. 4.5.7 - Decadenza del permesso di costruire

1. Il titolo permesso di costruire decade nei seguenti casi:
 - a) mancati inizio ed ultimazione lavori nei termini di cui al comma 4° dell'Art. 4.5.4 salvo proroghe;
 - b) entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistico-edilizie, salvo che i lavori vengano completati nei termini di legge stabiliti nel permesso stesso;
 - c) annullamento del permesso di costruire per mancanza di legittimità.
2. La decadenza nel caso di cui alla lettera a) del precedente comma avviene di diritto. Il responsabile ne dà comunque comunicazione al progettista, al direttore dei lavori e al richiedente. Nei casi di cui alle lettere b) e c) la decadenza viene attestata dal Responsabile dello Sportello unico con apposito atto, e notificata agli interessati.
3. In caso di decadenza del permesso di costruire ad opere già iniziate, la realizzazione della parte di opere non realizzate è subordinata a nuovo titolo abilitativo da rilasciarsi in conformità a nuove norme urbanistico-edilizie eventualmente sopravvenute, ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione riferito alle sole parti non ancora eseguite.

Art. 4.5.8 - Pubblicità del permesso di costruire

1. L'elenco dei permessi di costruire rilasciati, con specificazione del titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, è pubblicato all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.
2. Chiunque può prendere visione, presso lo Sportello unico per l'edilizia, dei permessi di costruire rilasciati, insieme ai relativi elaborati progettuali e relativi allegati. La richiesta di visione degli atti ed eventualmente la richiesta di copia, potrà avvenire solo previa qualificazione dell'interesse specifico e all'esatta citazione degli elementi identificativi del permesso di costruire, nonché il pagamento di un corrispettivo per le spese di copia.

Art. 4.5.9 - Riesame del permesso di costruire

1. Chiunque, presa visione degli atti, entro dodici mesi dalla data del rilascio può richiedere al Sindaco il riesame dell'atto per contrasto con disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ivi compreso il presente RUE, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso ai sensi dell'Art. 24 della L.R. 31/2002.

2. Il Sindaco, valutata l'ammissibilità della richiesta, in quanto motivata e presentata tempestivamente, e la non manifesta infondatezza dei vizi di illegittimità indicati, richiede al SUE di provvedere al riesame del permesso di costruire. Dell'avvio del procedimento è data notizia al soggetto che ha richiesto il riesame, nelle forme previste dall'Art. 8 della legge 241/90 e s. m. e i..
3. A seguito della richiesta di provvedere al riesame, il Responsabile del SUE entro trenta giorni, sottopone al Sindaco una apposita relazione esplicitando:
 - a) l'avvenuto accertamento o meno dei vizi di legittimità contestati;
 - b) la possibilità di sanare i vizi riscontrati;
 - c) l'esistenza di un interesse concreto ed attuale all'annullamento del permesso di costruire, tenuto conto sia dell'interesse dei soggetti privati interessati, sia dell'interesse specifico del Comune alla rimozione dell'opera illegittima o della sua parziale modifica.Il Sindaco nei successivi quindici giorni ed in base alle risultanze del riesame di cui sopra contesta al titolare del permesso di costruire, al progettista e al costruttore i vizi riscontrati assegnando agli stessi un termine di 30 giorni per esprimere le proprie osservazioni.
4. Trascorso il termine indicato al comma precedente per la presentazione delle osservazioni da parte degli interessati, il Sindaco assume le proprie determinazioni conclusive in merito all'eventuale annullamento del permesso di costruire, tenendo in debita considerazione le osservazioni eventualmente pervenute.

Art. 4.5.10 - Proroga dei termini

1. Su richiesta presentata prima della scadenza, il termine per l'inizio dei lavori può essere prorogato dal responsabile dello Sportello Unico per una sola volta, per un massimo di un anno, con provvedimento motivato per fatti estranei alla volontà dell'interessato.
2. Su richiesta presentata prima della scadenza, il termine per la fine lavori può essere prorogato dal responsabile dello Sportello Unico per una sola volta, per un massimo di un anno, con provvedimento motivato per fatti estranei alla volontà dell'interessato.

Art. 4.6 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)¹³ ~~Denuncia di Inizio Attività (DIA)~~ **Oss. UFFICIO TECNICO**

Art. 4.6.1 - Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività ~~denuncia di inizio attività~~

1. Sono assoggettati a denuncia di inizio attività obbligatoria:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria così come definita in appendice, qualora tali interventi riguardino parti strutturali dell'edificio, comportino aumento del numero delle unità immobiliari o implicino incremento dei parametri urbanistici¹⁴;
 - b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
 - c) di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione edilizia con vincolo parziale¹⁵ che non comportino aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nel centro storico, non comportino mutamenti della destinazione d'uso;
 - d) gli interventi di restauro scientifico, di ripristino tipologico e di recupero di aree libere escluso l'esecuzione di nuovi manufatti;
 - e) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n. 42 del 2004, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dal PSC, o qualora riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino la sagoma dell'edificio;
 - f) gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla L.R. 06/04/1998 n. 11;
 - g) gli interventi di cambio d'uso senza opere, ivi compresa la realizzazione di depositi a cielo aperto se non connessa con opere richiedenti il permesso di costruire, e con esclusione del caso in cui il nuovo uso sia afferibile alle medie o grandi strutture di vendita;
 - h) gli interventi di modifica funzionale di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di nuovi spazi chiusi o spazi coperti;
 - i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
 - j) cartelloni pubblicitari superiori a 4 mq;
 - k) le variazioni a ~~DIA~~ SCIA già presentate;
 - l) le variazioni minori in corso d'opera di cui all'Art. 5.5;
 - m) gli interventi per realizzare parcheggi coperti o scoperti da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari, nei casi di cui all'Art. 9 comma 1 della Legge 122/1989, con esclusione degli immobili ricadenti nei centri storici, per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge;
 - n) gli interventi di significativa modificazione morfologica del suolo;
 - o) gli interventi di demolizione totale o parziale;
 - ~~p) opere previste all'interno di Piani Urbanistici Attuativi, qualora lo stesso strumento urbanistico individui in modo specifico, per ciascun lotto ed unità minima d'intervento i seguenti elementi:~~
 - ~~— allineamenti planimetrici degli edifici;~~
 - ~~— altezza degli edifici;~~
 - ~~— edificabilità massima ammessa;~~
 - ~~— sagoma planoaltimetrica degli edifici e tipologia delle coperture;~~
 - ~~— tipologie degli edifici;~~
 - ~~— n° dei piani previsti;~~
 - ~~— caratteristiche architettoniche e di finitura degli edifici;~~
 - ~~r) le opere di urbanizzazione inerenti strumenti urbanistici attuativi, qualora il progetto dello stesso sia "esecutivo", così come definito dal comma 5 dell'Art. 93 del D.Lgs 12/4/2006 n° 163¹⁶;~~
 - ~~e) Impianti di fonte rinnovabile di cui all'art. 2, comma 1 lettere a), b), c) del Dlgs 387/2003, inferiori alle soglie, per ciascun tipo di fonte, di cui alla tabella A allegata al medesimo decreto¹⁷. **Ora P.A.S. DLgs 28/2011**~~

¹³ Cfr Art. 19 L. 241/1990 come sostituito dall'art. 49, comma 4 bis del D.L. n. 78/2010, convertito in L. 122/2010 e D.L. 70/2011 convertito in L. 106/2011

¹⁴ Cfr. anche D.L. 25 marzo 2010 n. 40, come modificato con legge di conversione 22 maggio 2010 n. 73

¹⁵ N.B. Solo per quelle definite dall'art. 3 del DPR 380/2001 e nell'allegato alla LR 31/2002 e che non costituiscono alternativa al Pdc (senza modifica di volume e di sagoma ecc.); se la Ristrutturazione edilizia comporta modifiche di volume e di sagoma ecc. deve essere assoggettata a permesso di costruire. La "Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale", secondo la definizione riportata in appendice, non consente la "demolizione e fedele ricostruzione" ed è una tipologia d'intervento derivata dalle norme di PRG prevalenti, e specificata in appendice.

¹⁶ D.Lgs 12 aprile 2006 n. 163 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE" G.U. n. 100 del 2/5/2006).

¹⁷ Cfr. DM 19 febbraio 2007, Art. 5, commi 7, 8, 9, recante "Criteri e modalità per incentivare la produzione di energia elettrica mediante conversione fotovoltaica della fonte solare, in attuazione dell'articolo 7 del decreto legislativo 29 dicembre 2003 n. 387" (G.U. n. 45 del 23/2/2007) e art. 12, comma 5 Dlgs 387/2003 e s. m. ed int.; le soglie citate riguardano i 60 Kw per la fonte eolica, 20 Kw per la solare fotovoltaica, 100 Kw per la idraulica, 200 Kw per le biomasse, 250 Kw per gas da discarica, gas residuati da processi di depurazione e biogas.

- t) Infrastrutture destinate all'installazione di reti ed impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica (*cf. art. 2 DM 112/2008*);
 - u) Interventi di installazione di copri-scopri afferenti attività produttive;
 - v) **Tralicci e pergolati a terra di superficie superiore a 15 mq e fino a 30 mq.**
2. Nel caso di opere da realizzarsi in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ai sensi del D.Lgs. 267/00¹⁸, non è richiesto il titolo abilitativo, limitatamente alle opere ingiunte.
 3. In corso di validità di un permesso di costruire non è consentito presentare una ~~DIA~~ SCIA relativa al medesimo immobile o unità immobiliare, salvo che sia limitata alle variazioni in corso d'opera di cui all'Art. 5.4 e 5.5.
 4. L'apertura e l'esercizio di cave e torbiere è soggetto ad autorizzazione da parte del Responsabile del Settore ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.
 5. Qualora, per lo stesso edificio od unità immobiliare, siano richieste più ~~DIA~~, SCIA tali da configurare nel loro insieme, un intervento assoggettabile a permesso di costruire, l'interessato dovrà presentare, nel termine fissato dal Responsabile del procedimento, regolare domanda di permesso di costruire.

Art. 4.6.2 - Presentazione e documenti

1. La ~~denuncia di inizio attività~~ Segnalazione Certificata di Inizio Attività deve essere presentata dall'avente titolo allo Sportello Unico per l'Edilizia, ~~almeno trenta giorni prima della data prevista per l'inizio dei lavori~~, utilizzando la modulistica appositamente predisposta dal Comune (o dal SUE o SUAP), ~~ed i relativi lavori possono essere iniziati dalla medesima data di presentazione.~~
2. La documentazione da allegare è quella individuata in "appendice" (Documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi", con riferimento all'"Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi" approvato con delibera C.R. n° 279 del 4 febbraio 2010, ~~in funzione della tipologia di intervento edilizio da effettuarsi.~~
- ~~3. Resta ferma la necessità di acquisire eventuali pareri, autorizzazioni, nullaosta, concessioni ecc., previsti da specifiche norme di settore, (es. Codice della Strada, Regolamento di Occupazione Suolo Pubblico ecc.), ed autorizzazioni di carattere condominiale.~~
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela presupponga l'acquisizione di atti di assenso, autorizzazioni, concessioni, pareri, nulla-osta comunque denominati, previsti da specifiche norme (es. Codice della Strada, Regolamento di Occupazione Suolo Pubblico, Autorizzazioni Paesaggistiche, Autorizzazioni o Depositi progettuali in materia sismica ecc.), gli stessi atti debbono essere allegati alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Art. 4.6.3 - Verifica del progetto - Procedimento

1. Entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della ~~denuncia di inizio attività~~ Segnalazione Certificata di Inizio Attività, lo Sportello unico per l'edilizia provvede ~~esclusivamente~~:
 - a) alla verifica dei requisiti e dei presupposti in ordine alla tipologia d'intervento ed alle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati;
 - b) a verificare la completezza e regolarità della documentazione presentata;
 - c) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi previsti dall'Art. 4.6.1;
 - d) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto, nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.~~Entro il medesimo termine il responsabile del procedimento verifica se l'intervento richiede il parere della CQ, nel qual caso, provvede a richiedere l'espressione di tale parere.~~
2. Qualora, entro il termine di cui al comma 1, sia riscontrata l'inammissibilità della ~~denuncia~~ SCIA, per l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il Responsabile dello Sportello unico ~~notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e la richiesta della documentazione integrativa da presentarsi entro 90 giorni. I termini restano sospesi fino al ricevimento degli atti necessari~~ adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione di eventuali effetti dannosi.
3. Qualora sia possibile, l'interessato può provvedere a conformare l'attività alla normativa vigente entro un termine prefissato dall'Amministrazione, e comunque non inferiore a trenta giorni, fermo restando il potere di autotutela ai sensi degli artt. 21-quinquies e 21 nonies del DL 31/5/2010 convertito in L. 122/2010.
- ~~4. Decorso inutilmente il termine di cui al punto precedente senza che sia pervenuta l'integrazione richiesta da parte della proprietà, la denuncia presentata è archiviata e non produce i suoi effetti; dell'archiviazione sarà data appo-~~

¹⁸D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" (G.U.n. 254 del 30/10/2000, s.o. n. 177L).

- ~~sita comunicazione al richiedente e al progettista.~~
5. I provvedimenti di cui al comma 2, possono altresì essere adottati, in ogni tempo, in caso di dichiarazioni sostitutive, attestazioni e asseverazioni false o mendaci, ferme restando le sanzioni penali previste dalle norme vigenti.
 6. Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al 2° comma all'Amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente.
 - ~~7. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, (quali in particolare il vincolo paesistico di cui alla Parte III Titolo I del D.Lgs. 42/2004, il vincolo idrogeologico ed il deposito del progetto per interventi in zona sismica), l'efficacia della DIA è subordinata al rilascio del relativo assenso. La comunicazione di efficacia della DIA e il suo motivato diniego, sono emessi dallo Sportello unico entro trenta giorni dalla presentazione della denuncia. In caso di diniego la denuncia presentata è priva di efficacia.~~
 - ~~8. Nel caso in cui l'atto di assenso consista nell'autorizzazione paesaggistica di cui all'Art. 146 del D.Lgs. 42/2004, e qualora tale atto non sia allegato alla DIA, lo Sportello unico provvede alla sospensione della denuncia ed a richiedere all'interessato l'acquisizione del relativo atto, salvo che lo stesso atto non sia già in possesso del SUE.~~
 - ~~9. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale ed il parere o l'atto di assenso comunque denominato non sia allegato alla denuncia, spetta allo Sportello unico per l'edilizia, entro dieci giorni dalla presentazione, richiedere all'autorità proposta il rilascio del medesimo atto. Decorso trenta giorni dalla richiesta, senza che sia pervenuto l'atto di assenso, il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia convoca una conferenza di servizi ai sensi della L. 241/1990 e s. m. e i.. In tali casi il termine di trenta giorni per l'inizio lavori decorre dal ricevimento dell'atto richiesto ovvero dall'esito della conferenza. La denuncia di inizio attività è priva di effetti se l'assenso è negato ovvero se la conferenza ha esito non favorevole.~~
 - ~~10. Qualora l'intervento riguardi insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente ai sensi della delibera C.R. 1446/2007, dovrà comunque essere acquisito il parere integrato Aus/Arpa.~~
 11. Copia della ~~denuncia di inizio attività~~ Segnalazione Certificata di Inizio Attività e dei relativi allegati, deve essere depositata in cantiere a disposizione delle autorità preposte al controllo edilizio.
 12. Restano ferme le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal DPR 6/6/2001 n. 380 e dalla L.R. 21/10/2004 n. 23.
 - 13.

Art. 4.6.4 - Durata dei termini, proroga e decadenza

1. La ~~denuncia di inizio di attività~~ Segnalazione Certificata di Inizio Attività ha una validità di tre anni dall'efficacia del titolo, entro i quali le opere devono essere completate; il titolare della Segnalazione ~~denuncia~~ ha l'obbligo di comunicare la data di ultimazione dei lavori.
2. Trascorsi tre anni dalla data di inizio lavori senza che le opere siano ultimate, il titolo abilitativo decade per le parti non eseguite.
3. Su richiesta presentata prima della scadenza, il termine per la fine lavori può essere prorogato dal responsabile dello Sportello Unico per una sola volta, per un massimo di un anno, con provvedimento motivato per fatti estranei alla volontà dell'interessato.
4. In caso di decadenza della ~~DIA~~ SCIA ad opere già iniziate, la realizzazione della parte di opere non ancora effettuate è subordinata a nuovo titolo abilitativo ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione riferito alle sole parti non ancora eseguite.

Art. 4.6.5 - Pubblicità e responsabilità

1. In materia di pubblicità e di responsabilità riguardanti la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ~~denuncia di inizio di attività~~, valgono le stesse disposizioni indicate per il permesso di costruire di cui al precedente Art. 4.5.8.

Art. 4.6.6 – Opere soggette a DIA in alternativa al Permesso di costruire

1. Restano assoggettate a denuncia di inizio attività, secondo quanto previsto dall'art. 22 c. 3 del DPR 380/2001 ed art. 9 L.R. 31/2002, con le procedure di cui all'art. 10 della L.R. 31/2002 e, in quanto compatibili, secondo la disciplina indicata ai precedenti artt. 4.6.2, 4.6.3, 4.6.4, e 4.6.5, le opere previste all'interno di Piani Urbanistici Attuativi, qualora lo stesso strumento urbanistico individui in modo specifico, per ciascun lotto od unità minima d'intervento i seguenti elementi:
 - allineamenti planimetrici degli edifici;
 - altezza degli edifici;
 - edificabilità massima ammessa;
 - sagoma planoaltimetrica degli edifici e tipologia delle coperture;
 - tipologie degli edifici;
 - n° dei piani previsti;
 - caratteristiche architettoniche e di finitura degli edifici;
2. Sono altresì assoggettate a DIA, le opere di urbanizzazione inerenti strumenti urbanistici attuativi, qualora il progetto delle stesse, presentato in sede di PUA, sia "esecutivo", così come definito dal comma 5 dell'Art. 93 del D.Lgs 12/4/2006 n° 163.

Art. 4.7 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

1. Non sono soggette ad alcun titolo abilitativo, e sono approvati dai rispettivi enti pubblici di competenza previo accertamento di conformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, i progetti relativi alle seguenti opere ed interventi:
 - le opere, gli interventi e i programmi d'intervento da realizzare a seguito della conclusione di un accordo di programma, ai sensi dell'Art. 34 del D.Lgs 18 agosto 2000, n° 267 e dell'Art. 40 della L.R. 20/2000;
 - le opere pubbliche da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti;
 - le opere pubbliche di interesse regionale e provinciale;
 - le opere pubbliche ~~dei Comuni~~ del Comune;

CAPO III – ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 5.1 - Comunicazione di inizio dei lavori

1. Il titolare del permesso di costruire deve comunicare al SUE la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o a mezzo di consegna diretta a mano.
2. Alla comunicazione occorre allegare (se non già depositati):
 - il progetto degli impianti tecnologici di cui al DM 37/08;
 - il progetto dell'impianto termico di cui alla L. n. 10/91 ed al D.lgs 192/2005 e succ. mod. ed int.;
 - il progetto delle strutture in c.a., c.a.p. o in acciaio ai sensi della L. 1086/71;
 - il progetto delle strutture ai sensi del D.M. 14/09/05, D.G.R. 1677/05 e L.R. 19/2008 in materia di costruzioni in zona sismica;
 - la relazione dimostrativa del rispetto dei Requisiti cogenti 5.1 e 5.2 (inerenti il DPCM 05/12/1997¹⁹) relativi ai requisiti acustici passivi degli edifici;
 - dichiarazione di regolarità contributiva della/e impresa/e esecutrice/i dei lavori (DURC);
 - dichiarazione dell'organico medio annuo della/e impresa/e appaltatrice/i;
 - piano di allontanamento e recupero dei materiali di risulta del cantiere di cui all'Art. 9.3.3 del presente RUE (cfr. *Delibera Giunta Provinciale n. 70/2001, modificata dalla n. 90/2002*), ed ai sensi del D.Lgs 152/2006.
3. Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza, ed in particolare il coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori in materia di sicurezza. Il Direttore dei Lavori e l'Impresa debbono sottoscrivere la comunicazione.
4. Qualunque variazione degli operatori deve essere comunicata al SUE entro quindici giorni.

Art. 5.2 - Tutela della pubblica incolumità e occupazione temporanea di suolo pubblico

1. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva, ai fini della responsabilità verso terzi.
2. Ogni cantiere deve essere ben organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite dal costruttore che ne è responsabile.
3. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici, deve essere consentito pronto e libero accesso degli addetti a tali servizi. Nei centri storici le recinzioni dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di richiesta di permesso di costruire o di [SCIA DIA](#).
4. È possibile inserire nel paramento esterno del ponteggio scritte disegni e immagini pubblicitarie, fatto salvo quanto previsto dal Regolamento per la collocazione delle insegne di esercizio, dei cartelli pubblicitari, delle tende solari, degli altri mezzi pubblicitari. Le affissioni sulle recinzioni dei cantieri insistenti sulla privata proprietà sono vietate.
5. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri e smaltiti in base al piano di allontanamento e recupero di cui all'Art. 9.3.3. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
6. Per l'occupazione di suolo pubblico, l'avente titolo deve presentare al Comune separata domanda di concessione temporanea del suolo, per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione di plateatico, ed a eventuale versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza. Nel caso di occupazione di suolo pubblico il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti e ipo-vedenti, e deve essere garantito un passaggio pedonale a margine, della larghezza minima di m. 1,20, ove possibile, utilizzabile anche da parte dei portatori di diversa abilità.
7. Gli organi adibiti al controllo dell'attività edilizia che, nell'effettuare sopralluoghi, constatassero la non osservanza delle norme di legge e di regolamenti in ordine alla tenuta del cantiere, sono tenuti ad informare le autorità competenti, ai fini dell'applicazione delle sanzioni previste, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti

¹⁹ D.P.C.M. 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" (G.U. n. 297 del 22/12/1997).

necessari nel caso di pericolo per la pubblica incolumità.

Art. 5.3 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dello Sportello unico che Svolge tale attività avvalendosi della Polizia Municipale, degli Uffici tecnici comunali e/o delle strutture sanitarie territoriali.
2. Il permesso di costruire, comprensivo di copia degli elaborati tecnici approvati e timbrati dall'amministrazione comunale, ovvero la ~~DIA~~ SCIA, comprensiva degli elaborati tecnici firmati dal progettista, devono essere depositati in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.
3. Il cantiere deve essere provvisto di tabella visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, del nominativo del titolare, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice e del responsabile del cantiere nonché del coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori in materia di sicurezza; per le manutenzioni straordinarie il formato minimo della tabella deve essere UNI A3; per gli altri interventi soggetti a ~~DIA~~ SCIA UNI A2; per gli interventi soggetti a permesso di costruire: UNI A1. Tale tabella è esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni.
4. Il Comune, tramite gli organi preposti soprammenzionati, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza degli interventi edilizi al titolo abilitativo e relativi elaborati, allegati e prescrizioni specifiche, ed alle norme vigenti in materia di costruzioni.
5. Qualora i controlli accertassero la realizzazione di opere difformi dal titolo abilitativo o dalle norme vigenti in materia di costruzioni, salvo che le difformità rientrino fra le variazioni minori in corso d'opera di cui all'Art. 5.5 e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, il responsabile dello Sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione nazionale e regionale vigente (*cf. DPR 380/2001, L.R. 31/2002, L.R. 23/2004²⁰*).
6. Qualora, in seguito all'esecuzione dei lavori, venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico od artistico, il titolare del provvedimento abilitativo deve informare il Comune e li Enti competenti, al fine di consentire l'attivazione degli stessi, e sospendere i lavori medesimi sino alla compiuta verifica da parte degli stessi.

Art. 5.4 - Varianti essenziali a titoli abilitativi vigenti

1. Le variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla ~~DIA~~ SCIA sono quelle definite all'Art. 23 della L.R. 31/2002 ed in particolare:
 - a) mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico nei casi di cui al comma 1 dell'Art. 28 della L.R. 31/2002;
 - 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, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
 - c) gli aumenti di cubatura rispetto al progetto del 10% e comunque superiori a 300 mc, con esclusione di quelli che riguardino soltanto dei volumi tecnici;
 - 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, archeologiche, storico-architettoniche, dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica;
2. Le variazioni essenziali a permessi di costruire o ~~DIA~~ SCIA in corso di validità, e comunque le variazioni che modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura della costruzione, sono richieste allo Sportello unico, prima dell'inizio dei lavori o anche in corso d'opera comunque prima di realizzare le opere variate, tramite nuova richiesta di permesso di costruire o nuova ~~DIA~~ SCIA. La richiesta o la comunicazione ed ogni elaborato, dovranno indicare in evidenza gli estremi del precedente permesso di costruire o ~~DIA~~ SCIA a cui la variante si riferisce. Il nuovo titolo edilizio in variante (Permesso di costruire o ~~DIA~~ SCIA) è sottoposto al procedimento che gli è proprio, secondo quanto previsto dal presente RUE.
3. Nei casi di cui ai commi precedenti il nuovo titolo abilitativo in variante costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e non ne modifica i termini di decadenza.

²⁰ L.R. 23 ottobre 2004 n. 23 "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'Art. 32 del D.L. 30 settembre 2003 n. 269, convertito, con modifiche, dalla L. 24 novembre 2003 n. 326" (BUR n. 143 del 22/10/2004).

Art. 5.5 - Variazioni minori in corso d'opera

1. Le variazioni minori in corso d'opera sono quelle definite dall'Art. 19 della L.R. n 31/2002, ossia:
 - risultano conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati;
 - risultano conformi alla normativa edilizia vigente;
 - non modificano gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura della costruzione;
 - non comprendono mutamenti d'uso tali da determinare aumento del carico urbanistico ai sensi dell'Art. 2.3.5;
 - non comportano scostamenti di entità superiore al 10% rispetto alla superficie coperta (SQ), al rapporto di copertura (rapporto tra la SQ e la SF), al perimetro del sedime, all'altezza degli edifici, alle distanze fra edifici e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del sedime sull'area di pertinenza;
 - non comportano aumenti del volume della sagoma o dell'involucro rispetto al progetto originario superiori al 10% e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardano le superfici accessorie;
 - non comportano aumenti della superficie utile (SU) superiori a 100 mq;
 - non violano le eventuali prescrizioni contenute nell'originario permesso di costruire.
2. Le variazioni minori in corso d'opera sono soggette a ~~DIA~~ SCIA, che può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni stesse, e comunque prima della formale comunicazione di ultimazione dei lavori.
3. Alla ~~DIA~~ SCIA di variante in corso d'opera devono essere allegati gli elaborati grafici (due copie), nei quali siano evidenziate separatamente:
 - la soluzione progettuale finale (variante richiesta);
 - la sovrapposizione fra la soluzione approvata e quella finale richiesta, utilizzando grafie diverse per le parti non realizzate o da demolire, per quelle di nuova previsione, e per le parti da sostituire o da consolidare;
 - ogni altro documento necessario ai sensi del precedente Art. 4.6.2.
4. La ~~denuncia~~ segnalazione e gli elaborati grafici devono essere firmati dal titolare del permesso di costruire o della ~~DIA~~ SCIA e dal direttore dei lavori.
5. La ~~DIA~~ SCIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e per essa si applica la procedura ed è richiesta la documentazione, secondo quanto previsto al precedente Art. 4.6.

Art. 5.6 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

1. Fermo restando quanto stabilito dall'Art. 18 delle NdA del PSC, il titolare del provvedimento abilitativo ad eseguire i lavori, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informarne il Comune e la Soprintendenza ai Beni Archeologici dell'Emilia Romagna ai fini di valutare la necessità di indagini di accertamento archeologico preventivo.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, dovranno essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi vigenti in materia (D.Lgs 42/2004).

CAPO IV – CONCLUSIONE DEI LAVORI

Art. 6.1 - Scheda tecnica descrittiva – Fascicolo del fabbricato

1. A conclusione delle opere deve essere compilata, ed aggiornata se esistente, per ogni unità immobiliare oggetto di intervento edilizio, la Scheda tecnica descrittiva di cui all'Art. 20 della L.R. 31/2002 e successive modificazioni. La scheda va redatta utilizzando l'apposita modulistica. La scheda è compilata e sottoscritta, anche per gli effetti di cui all'Art. 481 del C.P., a cura di un tecnico abilitato.
2. La scheda tecnica descrittiva deve indicare:
 - a) i dati catastali e urbanistici utili alla esatta individuazione dell'unità stessa, con l'eventuale riferimento all'unità edilizia originaria;
 - b) i dati metrici e dimensionali previsti dal progetto e realizzati;
 - c) gli estremi del o dei titoli abilitativi in base ai quali l'immobile è stato realizzato o modificato;
 - d) i livelli di prestazione accertati per l'opera realizzata, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione allegata in sede di progetto;
 - e) nel caso di insediamenti produttivi, gli elementi utili alle verifiche in merito ai requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro.
3. Alla Scheda tecnica descrittiva sono allegate le dichiarazioni di conformità e gli eventuali giudizi sintetici di cui al successivo Art. 6.2, gli eventuali collaudi ai sensi di legge e la ricevuta di avvenuta denuncia di variazione o di iscrizione catastale. La scheda tecnica descrittiva è altresì integrata dalla dichiarazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto ed alla relazione tecnica per il soddisfacimento dei requisiti minimi energetici e dall'attestato di qualificazione energetica (cfr. punto 4.6 direttiva regionale 156/2008).
4. Le operazioni di controllo e verifica dei requisiti che richiedono particolari condizioni legate alla stagionalità ed all'uso possono essere rinviate ed effettuate nel periodo che, a giudizio del tecnico incaricato, risulta il più idoneo. Per tali requisiti la scheda tecnica descrittiva già depositata sarà completata con i dati mancanti entro e non oltre dodici mesi dalla data del primitivo deposito.
5. La scheda tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato, secondo le disposizioni emanate dalla Regione ai sensi dell'Art. 20 della L.R. 31/2002 e s. m. e i..
6. Gli interventi di manutenzione ordinaria, recupero e risanamento aree libere, elementi di arredi, modificazione morfologica del suolo non contemplano la scheda tecnica descrittiva né la dichiarazione di conformità.

Art. 6.2 - Comunicazione di fine lavori e domanda di Certificato di conformità edilizia e agibilità

1. Entro i quindici giorni successivi alla scadenza del termine per la fine dei lavori, fissato nel permesso di costruire o nella ~~DIA~~ SCIA, salvo richiesta di nuovo permesso di costruire o ~~DIA~~ SCIA per le opere non realizzate, deve essere comunicata al SUE la fine dei lavori, mediante raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo di consegna diretta a mano, debitamente firmata dal titolare del permesso di costruire o ~~DIA~~ SCIA, dal direttore dei lavori.
2. Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento, ripristino tipologico, nonché di interventi di ristrutturazione urbanistica, entro i quindici giorni successivi dalla comunicazione di fine dei lavori il soggetto interessato deve presentare allo Sportello unico per l'edilizia la domanda di rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità corredata dai seguenti documenti:
 - a. certificato di collaudo delle opere strutturali, ove previsto dalle disposizioni vigenti in materia;
 - b. certificato finale di prevenzione incendio, in mancanza del certificato, copia della richiesta di collaudo, presentata ai VV.F., oppure dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal titolare del permesso di costruire e dal direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
 - c. dichiarazione presentata per l'iscrizione o la variazione dell'immobile al catasto;
 - d. scheda tecnica descrittiva delle unità immobiliari realizzate, debitamente sottoscritte, anche ai fini della responsabilità di cui all'Art. 481 del Codice Penale, dal direttore dei lavori o altro tecnico abilitato, integrata dalla dichiarazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alla relazione tecnica per il soddisfacimento dei requisiti minimi di rendimento energetico e dall'attestato di qualificazione energetica²¹;
 - e. attestato di qualificazione energetica dell'edificio, di cui all'allegato 5 della direttiva regionale n. 156/2008, "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione ener-

²¹ Cfr. Art. 4.6 della direttiva regionale "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" di cui alla delibera CR 156 del 4/3/2008.

getica degli edifici" come modificata con delibera G.R. n. ~~4362/2010~~ 1366/2011; **Recepimento norme sovraordinate**

- f. dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'Art. 7 del DM n. 37/2008. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto a regola d'arte utilizzando allo scopo materiali parimenti costruiti a regola d'arte;
 - g. copia della domanda di attribuzione del numero civico qualora siano state create nuove unità immobiliari;
 - h. rilievo fotografico dello stato finale delle corti ex-agricole e/o degli edifici oggetto di intervento situati negli ambiti agricoli, secondo i formati e le indicazioni fornite dallo Sportello unico;
3. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro scientifico e cambio d'uso è ammesso il semplice deposito della scheda tecnica descrittiva in luogo della richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità, solo se l'unità immobiliare/edificio è già dotato di tale certificato.
 4. La ritardata o la mancata presentazione della domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità, laddove richiesto, o il mancato deposito della scheda tecnica descrittiva, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria secondo quanto previsto dalle normative vigenti.

Art. 6.3 - Verifica di conformità dell'opera eseguita

1. Al momento di presentazione della domanda di Certificato di conformità edilizia e agibilità, lo Sportello unico comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento.
2. Entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione, il responsabile del procedimento può richiedere, per una sola volta, l'integrazione della documentazione presentata, ovvero la regolarizzazione della stessa. I termini di cui ai commi ed articoli successivi riprendono a decorrere per intero dalla data di presentazione dei documenti richiesti ovvero della loro regolarizzazione. In caso di mancata integrazione o regolarizzazione della domanda entro 90 giorni, la stessa viene archiviata e considerata priva di effetti. Il soggetto interessato dovrà presentare una nuova domanda.
3. Il Responsabile dello Sportello unico, entro 30 giorni dalla data di regolare presentazione della richiesta di rilascio del Certificato di conformità edilizia, corredata dei documenti di cui all'Art. 6.2 comunica al richiedente la data di inizio delle operazioni di controllo e verifica dell'opera eseguita. Tali operazioni saranno effettuate, entro 60 giorni dalla data di regolare presentazione della domanda, dai tecnici comunali o da tecnici verificatori esterni all'Amministrazione.
4. Il soggetto incaricato del controllo esamina:
 - a. la rispondenza dell'opera eseguita rispetto al titolo abilitativo;
 - b. la rispondenza dell'opera eseguita ai dati forniti nella Scheda Tecnica Descrittiva;
 - c. il rispetto dei livelli di prestazione minimi prescritti dal RUE per i requisiti cogenti, volontari ed energetico/ambientali.
5. Con riguardo alle lettere b) e c) del precedente comma il controllo può essere esteso a riguardare tutti i requisiti definiti dal RUE, ovvero essere limitato ad una parte di essi; in questo secondo caso il tecnico incaricato del controllo dichiara sulla scheda tecnico-descrittiva quali dei requisiti sono stati assoggettati a verifica e il relativo esito.
6. Qualora in sede di controllo vengano riscontrate difformità edilizie o carenze o irregolarità rispetto a quanto richiamato al comma 4, il Responsabile del Settore, sospende il procedimento, comunicando contestualmente le risultanze negative del controllo al richiedente invitando lo stesso a produrre, entro il termine di 15 giorni, le proprie controdeduzioni, riservandosi ogni altra successiva azione.

Art. 6.4 - Rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità

1. Il Responsabile dello Sportello unico, qualora abbia disposto le operazioni di controllo nei termini di cui all'articolo precedente, vista la documentazione ed effettuati i controlli, rilascia il certificato di conformità edilizia entro novanta giorni dalla data di regolare presentazione della richiesta.
2. Tale certificato attesta che l'opera edilizia corrisponde al progetto regolarmente approvato ovvero alla ~~DIA~~ SCIA presentata; attesta inoltre che l'opera edilizia risponde alle prestazioni edilizie ed igieniche di interesse edilizio dichiarate, limitatamente ai requisiti che sono stati assoggettati a verifica. Per i restanti requisiti il certificato convalida la dichiarazione di conformità resa dal tecnico abilitato che ha redatto la scheda tecnica descrittiva, ferma restando la responsabilità di quest'ultimo in merito alla dichiarazione sottoscritta.
3. Il certificato di conformità edilizia ed agibilità vale altresì come certificato di agibilità, di cui all'Art. 24 del DPR 380/2001.
4. Il certificato di conformità edilizia viene rilasciato per tutte le opere relative ad interventi di:

- Nuova Costruzione (NC);
- Ristrutturazione Urbanistica (RU);
- Ristrutturazione Edilizia (RE);
- Demolizione e Ricostruzione (RI);
- Ampliamenti (AM);
- Ripristino Tipologico (RT).

Art. 6.5 - Certificazione energetica degli edifici

1. Al termine della costruzione, e nei casi previsti dal D. Lgs 19 agosto 2005 n° 192 e s.m.i., della L.R. 23 dicembre 2004 n° 26 e dall'Art. 5 della direttiva regionale n. 156 del 4/3/2008 "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici", **come modificata con delibera G.R. n. 1366/2011 ~~1362/2010~~**, deve essere attestata la "certificazione energetica dell'edificio", redatta secondo i criteri e le metodologie stabilite dalle normative ed indirizzi citati e rilasciata da un soggetto accreditato. **Receptimento norme sovraordinate**
2. L'attestato di certificazione energetica ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio, ed è aggiornato ad ogni intervento che modifica la prestazione energetica dell'edificio o dell'impianto.

Art. 6.6 - Attestazione della conformità edilizia e agibilità sulla base della dichiarazione di conformità

1. Qualora, entro 90 giorni dalla data di regolare presentazione della richiesta di certificato di conformità edilizia, lo Sportello unico non abbia rilasciato il Certificato di conformità edilizia ed agibilità, né abbia comunicato al richiedente che nei controlli si sono riscontrate difformità, la conformità edilizia ed agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella Scheda tecnica descrittiva. In tale caso la Scheda Tecnica medesima tiene luogo del Certificato di conformità e agibilità.

Art. 6.7 – Certificato di conformità edilizia e agibilità parziale

1. Su specifica istanza dell'interessato è ammesso il rilascio di un Certificato di conformità edilizia ed agibilità "parziale", qualora trattasi di una parte di opera già funzionalmente ultimata e fruibile.
2. A tal fine, per la parte di opera interessata, dovrà comunque essere presentata tutta la documentazione prevista al precedente punto 6.2.
3. In caso di alcune unità immobiliari di un nuovo fabbricato, in attesa di ultimazione delle finiture delle restanti unità, purché siano realizzate le parti comuni, dovranno essere certificate ed asseverate l'idoneità statica dell'intero edificio e la conformità delle opere realizzate alle prescrizioni progettuali ed impiantistiche che ne regolano l'utilizzo.

Art. 6.8 – Certificato di conformità edilizia e agibilità provvisorio

1. Fermo restando il procedimento per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità di cui ai precedenti articoli, in attesa del sopralluogo o del rilascio del certificato medesimo, da parte dello Sportello Unico per l'Edilizia, il soggetto interessato può presentare una dichiarazione redatta da un professionista abilitato, corredata di certificazione di conformità dei lavori eseguiti, con la quale si attesta che sono state rispettate le norme vigenti in materia edilizia.
2. Lo Sportello Unico rilascia all'interessato ricevuta dell'avvenuta presentazione della dichiarazione del professionista, che costituisce certificato provvisorio di conformità edilizia e agibilità, fermo restando quanto dovesse emergere dal controllo di cui all'Art. 6.3.

Art. 6.9 - Tolleranze costruttive

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusi, le difformità verificatesi in sede di costruzione e rilevate a processo edilizio concluso, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure indicate nel progetto approvato.
2. In ogni caso non è mai considerabile nell'ambito della tolleranza una difformità dalla misura dichiarata superiore a m. 0,30.
3. La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra fabbricati e dai confini prescrit-

ti dalla vigente normativa, all'allineamento dei fabbricati, per le misure lineari minime e massime, per la capacità edificatoria massima e per quanto riguarda gli aspetti metrici delle opere riguardanti il soddisfacimento dei requisiti definiti cogenti.

4. La tolleranza non è ammessa nel caso di beni culturali tutelati ai sensi del Titolo I del D.Lgs. n. 42/04.

Art. 6.10 - Numeri civici

1. Su richiesta dell'interessato, per nuove costruzioni, frazionamenti o cambi d'uso e ampliamenti con creazione di nuove unità immobiliari, l'Amministrazione comunale assegna ad ogni fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni e fa apporre a spese degli interessati l'indicatore del numero assegnato.
2. All'interessato, contestualmente all'attribuzione del civico viene consegnata la targhetta dell'indicatore del numero, obbligandosi a conservarlo ed a mantenerlo sempre visibile. Allo scopo di realizzare una nuova numerazione, l'Amministrazione può applicare indicatori provvisori.
3. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
4. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione comunale.
5. L'Amministrazione comunale provvede a far apporre la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente, per tutte le unità ecografiche semplici (abitazioni, esercizi commerciali e simili) accessibili dalla pubblica via.
6. L'Amministrazione Comunale fornisce altresì i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione).
7. L'indicatore ecografico interno viene posato a cura del proprietario. Qualora la numerazione interna non venisse realizzata dal proprietario, vi provvede l'Amministrazione addebitandone le spese al proprietario.

CAPO V – DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE AI PROCEDIMENTI EDILIZI

Art. 7.1 - Soggetti aventi titolo a richiedere il Permesso di costruire o a presentare la ~~DIA~~ SCIA e documenti attestanti il titolo

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire e a presentare la ~~DIA~~ SCIA i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi:
 - a) il proprietario dell'immobile, ovvero il comproprietario munito del consenso di tutti gli altri comproprietari;
 - b) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
 - c) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
 - d) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione;
 - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
 - f) il locatario, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'Art. 1577 del Codice Civile;
 - g) l'affittuario agrario (L. 11/71) ed il concessionario di terre incolte (D.L. 279/44), limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
 - h) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
 - il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
 - l'assegnatario di terre incolte;
 - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
 - il concessionario di una concessione di occupazione di suolo pubblico;
 - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
 - per i beni dello Stato, gli aventi titolo al godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale;
 - colui che, essendo interessato ad agire, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
 - i) le aziende erogatrici di pubblici servizi anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento;
 - j) in luogo del titolare possono presentare domanda:
 - il delegato munito di idonea procura o mandato rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico;
 - l'amministratore di condominio sulla base di specifico mandato espresso da regolare assemblea condominiale;
 - il curatore fallimentare;
 - il commissario giudiziale;
 - l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
2. Nei casi di cui alle lettere a), b), c), d), e) e j), il possesso del titolo può essere autocertificato con apposita dichiarazione ai sensi del D.P.R. 445/2000.
3. Nei casi f), g), il titolo deve essere attestato dalla copia autentica del contratto redatto a norma dell'Art. 1571 del Codice Civile, o, nel caso di impossibilità, da certificazione delle Associazioni di categoria o dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura. Nel caso h) va allegata copia del provvedimento autorizzativo.

Art. 7.2 - Cambio di intestazione ("voltura")

1. Il permesso di costruire e la ~~DIA~~ SCIA sono trasferibili ai successori o aventi causa. In tal caso tali soggetti dovranno presentare all'Amministrazione Comunale in allegato alla richiesta di voltura, una comunicazione nella quale dovranno dichiarare di avere acquisito il titolo ad intervenire sull'immobile o su porzione di esso, allegando copia del relativo titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento. Su richiesta dei successori o aventi causa lo Sportello unico rilascia apposito atto di voltura del titolo abilitativo.
2. Nel caso in cui il cambio di intestazione sia richiesto nel corso dell'istruttoria, prima del rilascio di permesso di costruire, la comunicazione di acquisizione del titolo ad intervenire sull'immobile o su porzione di esso dovrà essere presentata in forma di integrazione alla domanda di permesso di costruire, allegando copia del relativo titolo di proprietà o di altro diritto comprovante il titolo richiesto.

Art. 7.3 - Costruzioni legittimate a tempo determinato

1. Le costruzioni realizzate sulla base di regolari permessi di costruire o **DIA SCIA**, sono legittimate di norma a tempo indeterminato.
2. I soli casi nei quali una costruzione può essere legittimata a tempo determinato sono i seguenti:
 - a) costruzioni su suolo pubblico, sulla base di una "concessione di occupazione di suolo pubblico"; tali occupazioni sono definite:
 - "permanenti" quando la durata è superiore all'anno ed è espressa in anni;
 - "temporanee" quando la durata è inferiore all'anno ed è espressa in giorni;
 rientrano in questa casistica le concessioni decennali di posteggi per il commercio su aree pubbliche di cui al D.Lgs. 31.3.1998 n. 114;
 - b) costruzioni su aree demaniali (fra le quali in particolare gli stabilimenti balneari disciplinati dagli artt. 36-39 del Codice della navigazione e dagli artt. 4-40 del relativo Regolamento di esecuzione di cui al D.P.R. 15.02.1952 n. 328 e successive modificazioni²²).
3. L'eventuale rilascio di permesso di costruire o **DIA SCIA** per la realizzazione di costruzioni nei casi di cui al comma precedente è atto distinto dall'atto di concessione amministrativa ed è sempre accompagnato da una convenzione, con relativa polizza fideiussoria o deposito cauzionale, con la quale il concessionario si impegna alla rimozione di quanto costruito e alla rimessa in pristino del sedime alla scadenza del periodo concesso; la validità della convenzione, del permesso di costruire, o della **DIA SCIA** può essere rinnovata al termine del periodo concesso..

Art. 7.4 - Conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato

1. In tutti i casi di interventi su edifici o impianti preesistenti, la presentazione della domanda di permesso di costruire o della **DIA SCIA** è subordinata alla preliminare verifica di legittimità dello stato di fatto, sulla base del riscontro con documenti probanti quali il più recente titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione o autorizzazione o **DIA SCIA** o licenza edilizia o domanda di concessione in sanatoria) riguardante l'immobile, o ancora, in mancanza, di qualsiasi documento autorizzativo, sulla base di documentazione catastale (pianche in scala 1:200).
2. La conformità dello stato di fatto allo stato autorizzato deve essere asseverata nella dichiarazione di conformità urbanistico-edilizia firmata dal progettista responsabile di cui, richiamando gli estremi degli atti autorizzativi o degli altri documenti probanti.
3. Nel caso che siano rilevate difformità riconducibili ai casi di prescrizione di abusi edilizi minori di cui al successivo Art. 7.6 alla domanda di permesso di costruire o alla **DIA SCIA** deve essere allegato un atto sostitutivo di notorietà, firmato dall'avente titolo, che dichiara che le difformità rientrano nei casi suddetti, essendo trascorso dalla loro esecuzione un periodo di tempo maggiore di quello minimo richiesto.
4. Nei casi che siano rilevate difformità non rientranti nei casi di cui all'Art. 7.6, la domanda di permesso di costruire deve essere accompagnata, ovvero la **DIA SCIA** deve essere preceduta, dalla richiesta di sanatoria. È possibile richiedere il permesso di costruire o presentare una **DIA SCIA** a parziale sanatoria, in cui includere la descrizione delle opere difformi e quella delle nuove opere da eseguirsi. In tali titoli edilizi dovranno essere separatamente ed accuratamente individuate le opere soggette a sanatoria e quelle di nuovo intervento.

Art. 7.5 - Richiesta Permesso di costruire o **DIA SCIA** in sanatoria – Accertamento di conformità

1. Nei casi di richiesta di permesso di costruire o **DIA SCIA** in sanatoria ai sensi dell'Art. 17 della L.R. n. 23/04, ove ricorrano le condizioni di legge, la richiesta è presentata allo Sportello unico dall'avente titolo, in conformità alle norme del presente Regolamento.
2. Alla richiesta debbono essere allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto di cui agli artt. 4.5.2 e 4.6.2, i seguenti documenti:
 - a) relazione descrittiva dell'intervento con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta di sanatoria;
 - b) elaborati grafici nei quali siano evidenziate le opere preesistenti regolarmente eseguite, e con grafia diversa le opere eseguite in parziale difformità;
 - c) dichiarazione della data di avvenuta esecuzione delle opere oggetto di sanatoria, per le quali si richiede la sanatoria.

²² D.P.R. 15 febbraio 1952 "Regolamento per l'esecuzione del Codice della Navigazione"

3. Sulla richiesta di sanatoria il Responsabile dello Sportello unico si pronuncia entro i termini fissati dalla legge per i singoli titoli edilizi (permesso di costruire o ~~DIA~~ SCIA).

Art. 7.6 - Prescrizione per abusi edilizi minori

1. Si ritengono sanate sotto il profilo amministrativo, con semplice autodichiarazione e a titolo gratuito, e non si procede quindi all'applicazione delle relative sanzioni, le abusività edilizie classificabili nei casi seguenti:
 - a) interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, qualora siano trascorsi cinque anni dalla loro ultimazione;
 - b) ogni altra abusività relativa ad edifici o impianti che non abbia comportato aumento della ~~SC~~ SU o modifica della sagoma o dell'involucro, qualora siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione;
 - c) interventi relativi a opere di arredo urbano o cortilivo ed opere pertinenziali soggette a titolo abilitativo, purché si tratti di opere conformi agli strumenti urbanistici generali vigenti e non in contrasto con quelli adottati, qualora siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione.
2. Tali abusi si ritengono sanati anche sugli immobili soggetti alle tutele previste dal D.Lgs. 42/04 se preventivamente si è ottenuto il parere di compatibilità paesaggistica da parte della competente Soprintendenza.
3. Ai fini della dimostrazione della data di compimento dell'abuso dovrà essere presentata idonea documentazione probatoria.
4. In mancanza della documentazione di cui al comma precedente, dovrà essere presentata allo Sportello unico una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, nel quale si dichiara che le difformità rientrano nei casi di cui al primo comma, essendo trascorso dalla loro esecuzione un periodo di tempo maggiore di quello minimo richiesto.

Art. 7.7 – Ordine di manutenzione e sicurezza delle costruzioni

1. Tutte le costruzioni devono essere mantenute, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano.
2. Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario o dalla Polizia Municipale per accertare le condizioni degli edifici e, quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il proprietario deve provvedere agli interventi necessari.
3. Qualora il proprietario non provveda, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro, e assegnare un termine per l'esecuzione.
4. Decorso inutilmente tale termine, si darà corso all'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalle leggi vigenti ed inoltre l'Amministrazione comunale ha facoltà di procedere in danno del proprietario stesso per far eseguire quelle opere di riparazione, di ripulitura e di ritinteggiatura che risultassero necessarie.
5. Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, senza preventiva ~~DIA~~ SCIA o permesso di costruire, ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo. È comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori allo Sportello unico, al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi il necessario titolo edilizio (~~DIA~~ SCIA o permesso di costruire).

Art. 7.8 - Dichiarazione di inagibilità

1. Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico o di pubblica incolumità, il Sindaco può ordinare l'inagibilità di una costruzione o un'unità immobiliare, a norma dell'Art. 222 del R.D. n. 1265/1934²³, e può ordinare la rimozione, entro un termine stabilito, dei vizi riscontrati.
2. Per le abitazioni esistenti, può essere dichiarato inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
 - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
 - alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo);
 - insufficienti requisiti di superficie (S minima = 28 mq per alloggio), o di altezza (h minima = 2,20 m.);
 - insufficienti condizioni di aerazione (ventilazione) ed illuminazione;
 - mancata disponibilità di acqua potabile;
 - assenza di servizi igienici;

²³ R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" (G.U. n. 186 del 9/8/1934).

- mancato allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque reflue
- 3. L'unità immobiliare dichiarata inagibile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.
- 4. L'ordinanza di inagibilità si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di verifiche a campione di cui all'Art. 7.7, in relazione a gravi difformità rispetto a quanto dichiarato nella scheda tecnica descrittiva.

Art. 7.9 - Opere pubbliche di competenza comunale e di altre amministrazioni

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato con deliberazione della Giunta comunale e non necessita nessun altro titolo abilitativo in materia edilizia.
2. Gli elaborati progettuali devono essere redatti in conformità a quanto previsto dal D.Lgs 12 aprile 2006 n. 163 e successive modificazioni ed integrazioni ed al relativo regolamento di attuazione.
3. Fermo restando il parere della CQ, qualora valutato necessario dal Responsabile di Settore/Servizio, il progetto di opere pubbliche comunali e di opere pubbliche da eseguirsi da parte di Amministrazioni statali o da enti istituzionalmente competenti, è sottoposto, da parte del SUE, all'accertamento di conformità alle norme urbanistico-edilizie, nonché alle norme di sicurezza, igienico sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica, ai sensi dell'Art. 7 della L.R. n. 31/2002 e s.m. e i..

Art. 7.10 - Certificato di destinazione urbanistica

Art. 7.10.1 - Definizione

1. Il certificato di destinazione urbanistica è l'atto che contiene le prescrizioni urbanistiche relative ad una determinata area indicata ed individuata nella richiesta ed è rilasciato in base alle disposizioni, modalità, tempi e fattispecie, stabiliti dall'Art. 30, comma 2 del D.P.R. 380/2001 e succ. mod. ed int..

Art. 7.10.2 - Richiesta

1. L'avente titolo, i notai od i tecnici ufficialmente incaricati dall'avente titolo, sono legittimati a richiedere al SUE il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.
2. La richiesta di certificato di destinazione urbanistica, regolarmente sottoscritta dal richiedente, deve contenere tutti gli elementi utili per identificare l'area oggetto dell'istanza, in particolare identificativi catastali ed estratto di mappa aggiornato, di data non anteriore a tre mesi rispetto a quella della richiesta, con chiara individuazione dei mappali catastali per cui si richiede la certificazione.

Art. 7.10.3 - Rilascio e validità

1. Il certificato di destinazione urbanistica è rilasciato dal SUE entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della domanda con allegato una copia dell'estratto di mappa presentato dal richiedente ed una copia dell'estratto degli strumenti urbanistici comunali vigenti e/o adottati.
2. Il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente prima del suddetto termine.

Art. 7.11 - Autorizzazione paesaggistica

Art. 7.11.1 - Definizione

1. L'autorizzazione paesaggistica prevista dall'Art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.²⁴, è il provvedimento da richiedersi per i progetti comportanti alterazione dello stato dei luoghi e modifica dell'aspetto estetico delle aree tutelate individuate all'Art. 142 del citato D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. oppure oggetto di provvedimenti di tutela ai sensi degli artt. 140, e 141 del medesimo decreto.

Art. 7.11.2 - Richiesta

1. Il proprietario, il possessore o detentore a qualsiasi titolo dei beni di cui al precedente articolo, preliminarmente alla realizzazione delle opere di trasformazione degli stessi, presenta allo sportello unico per l'edilizia domanda di autorizzazione paesaggistica corredata dalla seguente documentazione:
 - relazione paesaggistica redatta ai sensi del DPCM 12/12/2005 (quattro copie), con la descrizione degli elementi e dei caratteri paesaggistici del contesto interessato dall'intervento, dei livelli di tutela nell'area d'intervento, con illustrazione delle scelte progettuali in coerenza con gli obiettivi di tutela paesaggistica, mediante la descrizione degli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte e degli elementi di mitigazione e di compensazione necessari;
 - planimetria della zona di intervento (quattro copie) in scala 1:200 o 1:500 (stato di fatto e progetto) con indicazione delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati, delle quote planimetriche e altimetriche, delle specie arboree (con diametro del tronco a 1 m di altezza) ed arbustive, delle pavimentazioni, dei muri e delle recinzioni esistenti e di progetto;
 - elaborati grafici (quattro copie) contenenti la rappresentazione (piante, prospetti e sezioni) degli interventi edilizi proposti (stato di fatto, progetto e sintesi degli interventi nella scala di rappresentazione adeguata all'intervento. Dovranno essere presenti le quote degli infissi interni verticali, degli infissi esterni verticali, orizzontali, inclinati, le quote planimetriche e altimetriche ed indicate la destinazione d'uso, la superficie e l'altezza di ciascuno vano edilizio);
 - estratti della cartografia dello strumento urbanistico comunale vigente (due copie), con esatta indicazione del fabbricato/area oggetto di intervento;
 - estratto di mappa catastale (due copie) scala 1:2000 con esatta indicazione del fabbricato/area oggetto di intervento;
 - documentazione fotografica a colori (due copie) dei luoghi e/o del/dei fabbricato/i (si evidenzia l'inserimento dell'opera nel contesto) oggetto di intervento con esatta indicazione dei punti di presa;
 - sezioni ambientali con inserimento dell'opera di progetto;
 - rappresentazione tridimensionale del progetto con fotoinserimento.
3. A seguito della presentazione della richiesta di autorizzazione paesaggistica, lo Sportello Unico comunica l'avvio del procedimento ed il responsabile dello stesso, ai sensi dell'Art. 7 della legge 07/08/1990 n. 241 e s. m. e i.
4. Entro il termine di quindici giorni dalla presentazione della richiesta il responsabile del procedimento provvede esclusivamente:
 - alla verifica dei presupposti di cui all'Art. 149, comma 1 del D.lgs 42/2004, circa la non necessità dell'autorizzazione paesaggistica;
 - a verificare la completezza della documentazione presentata;
 - a verificare la regolare sottoscrizione degli elaborati di progetto e le dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici, d'uso e prestazionali dell'opera, da parte di un tecnico dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento richiesto.
5. In caso di carenza documentale od irregolarità dei documenti presentati provvede a richiedere in un'unica soluzione l'integrazione documentale ovvero la regolarizzazione della domanda. La richiesta produce l'effetto della sospensione del termine di cui al comma precedente, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del completo ricevimento della documentazione integrativa, ovvero fino all'effettuazione degli accertamenti.
6. La richiesta di autorizzazione paesaggistica che non contenga la documentazione prevista è improcedibile. Decorso inutilmente sessanta giorni dalla data della richiesta di integrazione documentale ovvero di regolarizzazione di cui al comma precedente, la pratica verrà archiviata d'ufficio.

Art. 7.11.3 – Procedimento per il rilascio e validità²⁵

²⁴ Cfr. modifiche ed integrazioni al D.Lgs 42/2004 apportate con D.Lgs 26 marzo 2008 n. 63 (G.U. n. 84 del 9/4/2008).

²⁵ Cfr. anche regime transitorio di cui all'Art. 159 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

1. Entro il termine di quindici giorni dalla data di presentazione della domanda, ovvero dalla data della sua regolizzazione, il responsabile del procedimento richiede il parere alla CQ.
2. Entro quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, viene espletata l'istruttoria tecnica previa:
 - verifica della compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo ed alle finalità di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio individuati dalla dichiarazione di notevole interesse pubblico e dal piano paesaggistico;
 - verifica della congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area indicati dalla dichiarazione e dal piano paesaggistico.
3. A seguito dell'istruttoria tecnica, delle verifiche di cui al comma precedente e dell'acquisizione del parere della CQ, il responsabile del procedimento entro, quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, trasmette al soprintendente la documentazione presentata dall'interessato, accompagnata da una relazione tecnica illustrativa;
4. Dell'inizio del procedimento finalizzato al parere del Soprintendente, viene data comunicazione all'interessato ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di procedimento amministrativo.
5. Entro il termine di quarantacinque giorni dal ricevimento della richiesta, completa della documentazione necessaria, il soprintendente rende il parere di competenza.²⁶
6. Entro 20 giorni dal ricevimento del parere di cui al comma precedente, lo sportello unico per l'edilizia rilascia l'autorizzazione ad esso conforme oppure comunica agli interessati il preavviso di provvedimento di diniego ai sensi dell'Art. 10bis della legge 241/90 e s.m.i.
7. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 5 precedente, senza che il soprintendente abbia emesso il prescritto parere, lo sportello unico per l'edilizia può convocare una conferenza dei servizi ai sensi del comma 9 del citato Art. 146 del D.Lgs 42/2004, che si deve pronunciare entro il termine perentorio di quindici giorni. In ogni caso, decorsi sessanta giorni dalla data di ricevimento degli atti da parte del soprintendente, lo sportello unico per l'edilizia provvede comunque alla determinazione in merito alla domanda di autorizzazione.
8. Decorso il termine di cui al comma 6 precedente, gli interessati possono richiedere l'autorizzazione paesaggistica in via sostitutiva alla Regione secondo quanto previsto al comma 10 dell'Art. 146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.
9. L'autorizzazione paesaggistica rilasciata diventa efficace decorsi trenta giorni dal suo rilascio ed è trasmessa in copia al sovrintendente che ha reso il parere nel corso del procedimento nonché alla Regione ed agli altri enti pubblici territoriali interessati.
10. L'autorizzazione paesaggistica costituisce provvedimento autonomo e presupposto per il rilascio del permesso di costruire, o per l'efficacia della ~~DIA~~ SCIA e degli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio; essa è valida per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei lavori progettati è vincolata al rilascio di una nuova autorizzazione paesaggistica.

Art. 7.11.4 –Autorizzazione paesaggistica semplificata

Ai sensi dell'art. 146 comma 9 del D.Lgs 42/2004, gli interventi di "lieve entità" così come classificati nell'Allegato I del DPR 139/2010, sono assoggettati ad Autorizzazione Paesaggistica mediante procedura semplificata, con applicazione delle disposizioni e delle procedure autorizzative di cui al medesimo DPR, e presentazione dell'istanza mediante la *"Scheda per la presentazione della richiesta di autorizzazione paesaggistica per le opere il cui impatto paesaggistico è valutato mediante una documentazione semplificata"*, allegata al DPCM 12 dicembre 2005 e della documentazione in essa prevista.

Nel procedimento di cui al presente articolo non è obbligatorio il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio²⁷.

²⁶ (cfr. Art. 146, del D.lgs. 42/2004 così come sostituito dall'Art. 2, comma 1, lettera s) del D.Lgs 26/3/2008 n. 63 pubblicato sulla G.U. n. 84 del 9/4/2008).

²⁷ (cfr. art. 4, comma 12 DPR 139/2010)

Art. 7.12 - Controllo delle pratiche edilizie e dei lavori eseguiti

1. Con deliberazione di Giunta comunale, o con apposita determinazione dirigenziale, sono stabiliti i criteri e le modalità per l'effettuazione dei controlli di cui agli artt. 11, 17 e 22 della LR 31/2002, riguardanti le pratiche edilizie e le opere eseguite con ~~denuncia~~ segnalazione certificata di inizio attività e con permesso di costruire, soggette o meno a certificato di conformità edilizia ed agibilità.

Art. 7.13 – Sistema sanzionatorio in materia edilizia

1. Ai fini dell'applicazione delle sanzioni in caso di accertamento di opere effettuate in difformità dagli strumenti urbanistici comunali, dal presente regolamento o in assenza o difformità dai titoli abilitativi rilasciati, e costituenti "abuso edilizio", si applica la disciplina prevista dal Titolo IV del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e dalla L.R. 21 ottobre 2004 n° 23.
2. L'inosservanza al presente RUE, qualora non costituisca illecito penale nè sia perseguibile ai sensi delle leggi in materia urbanistica ed edilizia, è comunque da ritenersi assoggettabile alle sanzioni amministrative di cui alla L. 689/81 qualora costituisca esclusivo illecito amministrativo, è sanzionata ai sensi dell'articolo 7 bis del D.Lgs 18 agosto 2000 n° 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), con riferimento ai diversi tipi di violazione delle norme.

TITOLO II – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANI

CAPO I – REQUISITI DELLE OPERE EDILIZIE

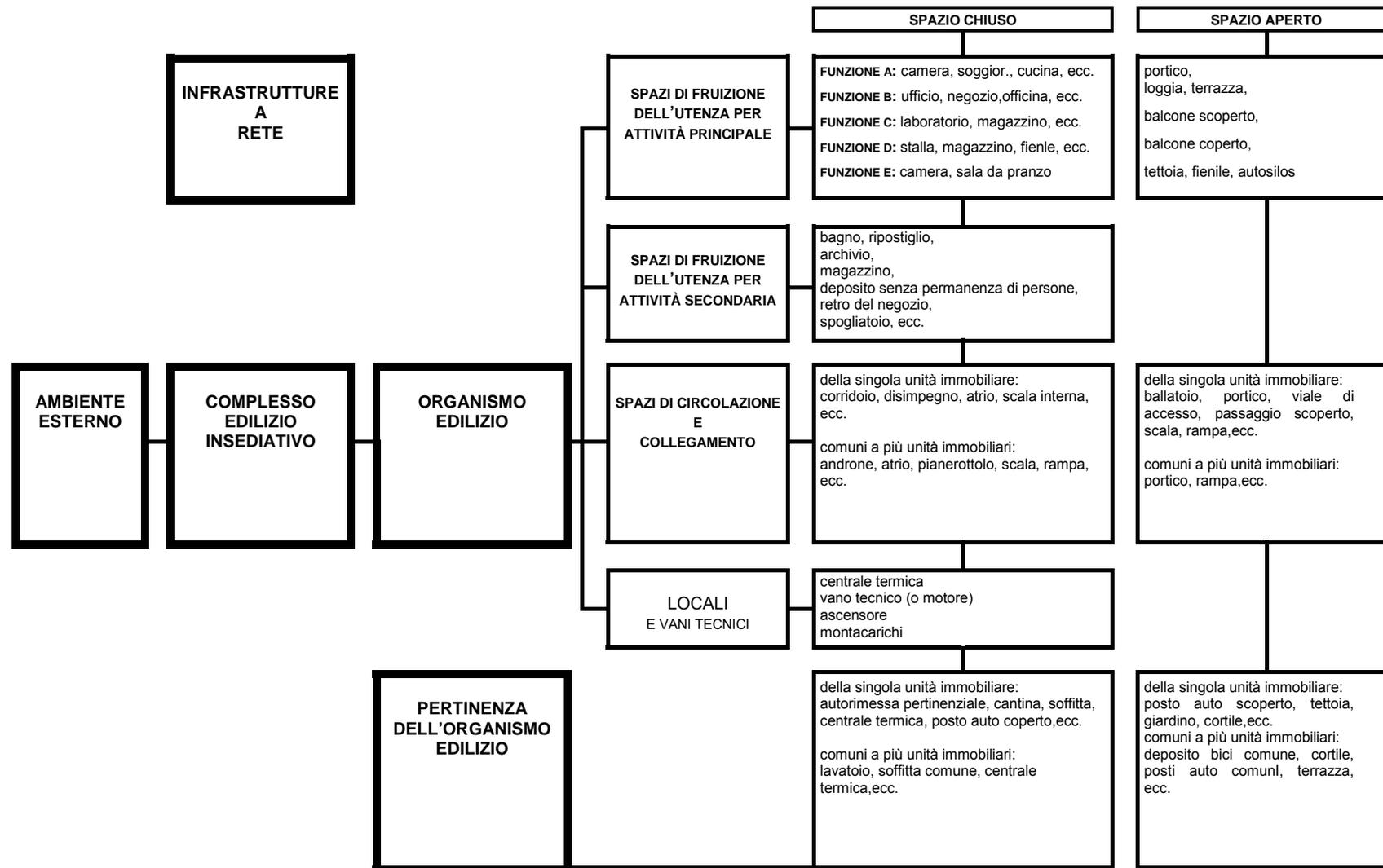
Art. 8.1 - Disposizioni di carattere generale

1. Fermo restando i limiti di applicabilità di cui all'Art. 8.5, il rilascio del permesso di costruire e la presentazione della ~~denuncia~~ segnalazione certificata di inizio attività sono subordinati alla conformità del progetto ai requisiti cogenti, in conformità agli atti di indirizzo e coordinamento del Consiglio regionale. I requisiti cogenti sono tesi a soddisfare le esigenze previste dalla legislazione vigente in materia di sicurezza, igiene, benessere ambientale, fruibilità, mobilità e risparmio energetico.
2. Le opere edilizie possono inoltre essere conformi ai requisiti volontari, tesi a garantire una più elevata qualità delle opere edilizie. I requisiti volontari consentono di dimostrare una maggiore qualificazione delle opere edilizie, attraverso il raggiungimento di livelli di prestazioni superiori o requisiti aggiuntivi rispetto a quelli cogenti.
3. I requisiti cogenti e volontari, sono formulati in termini prestazionali e sono definiti, secondo parametri oggettivi e misurabili, avendo riguardo alle esigenze da soddisfare, alle tipologie d'intervento, alle destinazioni d'uso e ai livelli di prestazione.
4. I requisiti cogenti e volontari, riportati al Tomo II, sono tratti integralmente dal Regolamento Edilizio Tipo Regionale approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 593 del 28/2/1995²⁸ modificata con Delibera di Giunta Regionale n. 268 del 22 febbraio 2000. *(Relativamente alla famiglia 6 dei Requisiti Cogenti vedasi aggiornamento come da atto di indirizzo regionale n. 156/2008) come modificata con delibera G.R. n. 1366/2011 ~~4362/2010~~. **Recepimento norme sovraordinate e UFF.TECN.***
5. Ai fini dell'applicazione dei Requisiti Cogenti e Volontari, sono definite le scomposizioni dell'organismo edilizio secondo gli spazi di fruizione, relazioni funzionali e componenti strutturali, come di seguito riportato.

Art. 8.2 - Organismo edilizio e relazioni funzionali

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

²⁸ Del. Giunta Regionale 28 febbraio 1995 n. 593 "Approvazione dello schema del regolamento edilizio tipo (Art. 2, L.R. 26 aprile 1990, n. 33 e successive modificazioni ed integrazioni) (BUR n. 83 del 1° maggio 1995).



Art. 8.3 - - Definizione delle Componenti dell'Organismo Edilizio

Art. 8.3.1 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio

1. L'Unità edilizia può essere articolata secondo diversi criteri:
 - a) scomposizione in unità immobiliari e parti comuni;
 - b) scomposizione in spazi funzionali diversamente caratterizzati;
 - c) scomposizione in componenti strutturali e tecnologiche;
 - d) scomposizione in spazi a diverso grado di protezione.

Art. 8.3.2 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in Unità immobiliari (U.I.) e parti comuni

1. Si definisce unità immobiliare, comprensiva delle eventuali proprie pertinenze, la minima porzione di unità edilizia che sia idonea ad assolvere con autonomia la funzione alla quale è destinata ciascuna unità edilizia può essere composta da una o più unità immobiliari.
2. Sono pertinenze di un'unità immobiliare: gli spazi aperti, quali terrazze, giardini, cortili e simili, di esclusiva pertinenza; gli spazi chiusi, quali cantine, soffitte, autorimesse pertinenziali di esclusiva pertinenza.
3. Sono parti comuni di un'unità edilizia composta da più unità immobiliari gli spazi chiusi o aperti non facenti parte di alcuna U.I., né di pertinenza esclusiva di alcuna di esse, ma in comunione fra le unità immobiliari; ciascuna unità immobiliare deve avere almeno un ingresso autonomo dall'esterno dell'edificio o dalle parti comuni dell'edificio.

Art. 8.3.3 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in spazi funzionali

1. Si definiscono spazi fruibili di un organismo edilizio tutti gli spazi che per caratteristiche geometriche sono potenzialmente idonei ad ospitare persone; in particolare gli spazi fruibili possiedono le seguenti due caratteristiche essenziali:
 - a) una superficie di calpestio, ossia una superficie inferiore idonea a sostenere persone;
 - b) un'altezza utile interna (qualora siano dotati di copertura) non inferiore a m. 1,80
2. Gli spazi che non possiedono una o entrambe le caratteristiche di cui al primo comma si definiscono non fruibili. Sono quindi spazi non fruibili:
 - a) le parti di sottotetti o sottoscala aventi un'altezza utile inferiore a m. 1,80;
 - b) l'estradosso delle coperture non piane;
 - c) gli spazi tecnici normalmente non praticabili, anche se eventualmente ispezionabili e praticabili per operazioni occasionali di pulizia o manutenzione: intercapedini tecniche, cavedii tecnologici, condotte, cunicoli e simili.
3. Con riferimento alla funzione degli spazi fruibili di un organismo edilizio costituita da più unità immobiliari, si riconoscono le seguenti categorie di spazi (dette anche "sottosistemi ambientali" dell'organismo edilizio):
 - a) Spazi di fruizione dell'utenza di ciascuna U.I.,
 - a.1) Spazi di fruizione per le attività principali, ovvero spazi di attività (o riposo);
 - a.2) Spazi di fruizione per attività secondarie, ovvero spazi di servizio (bagni, ripostigli, spogliatoi, archivi, depositi senza permanenza di persone);
 - a.3) Spazi di circolazione e collegamento;
 - a.3.1) orizzontale;
 - a.3.2) verticale.
 - a.4) Spazi tecnici praticabili (altrimenti detti vani tecnici), ossia locali contenenti impianti dell'edificio, nei quali è previsto il normale accesso di persone (es. centrale termica).
 - b) Pertinenze della singola U.I. (spazi di servizio e accessori di pertinenza di una singola U.I. ma esterni alla U.I. stessa);
 - c) Spazi comuni (o pertinenze condominiali);
 - c.1) Spazi di servizio comuni a più U.I.;
 - c.2) Spazi di circolazione e collegamento comuni a più U.I.;
 - c.2.1) orizzontale
 - c.2.2) verticale
 - c.3) Spazi tecnici praticabili (altrimenti detti vani tecnici), ossia locali contenenti impianti dell'edificio nei quali è previsto il normale accesso di persone, condominiali.
4. Nel caso di un'organismo edilizio composto da una sola U.I. gli spazi comuni non esistono.
5. Sono considerati spazi di fruizione per "attività principale" quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone, corrispondentemente all'uso o agli usi urbanistici assegnati all'unità edilizia, che vengono così indi-

cativamente raggruppati:

- A1 a) soggiorni, pranzo, cucine abitabili e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale, sia collettiva;
 - b) uffici, studi professionali, gabinetti medici, sale di lettura, guardiole di portineria;
 - A2 a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre pubbliche e private, locali di pubblico ristoro;
 - b) laboratori scientifico-tecnici;
 - c) officine meccaniche, laboratori e impianti industriali e artigianali, cucine collettive;
 - d) parti di autorimesse di uso collettivo, nelle quali vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
 - e) autorimesse di uso collettivo, magazzini, depositi, archivi, dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.
 - A3 scuole, ospedali, sale cinematografiche o di pubblico spettacolo, ecc.
6. Sono considerati spazi di fruizione per attività secondaria quelli che sono eventualmente presenti, ma solo in quanto annessi e subordinati alle attività principali, di cui costituiscono un supporto, il cui funzionamento avviene esclusivamente in relazione all'attività principale fondamentale:
- B uffici e locali amministrativi direttamente ed esclusivamente a servizio delle attività principali di cui al comma precedente;
 - C locali di deposito e magazzino, a servizio delle attività principali di cui al comma precedente, senza permanenza di persone oltre le normali operazioni di carico e scarico.
- ~~7. Sono considerati spazi di circolazione e collegamento; spazi di pertinenza degli spazi di fruizione per attività principale; locali e vani tecnici quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni limitate nel tempo e che sono destinati al servizio degli spazi di cui ai punti precedenti, che vengono così raggruppati:~~
7. Sono considerati spazi in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni limitate nel tempo e che sono destinati al servizio degli spazi di cui ai punti precedenti:
- spazi di circolazione e collegamento;
 - spazi di pertinenza degli spazi di fruizione per attività principale;
 - locali e vani tecnici
- Tali spazi vengono così raggruppati:
- S1 servizi igienici e bagni di qualsiasi tipo ;
 - S2 a) scale che collegano più di due piani fuori terra a servizio di più alloggi;
 - b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq di superficie o gli 8 m di lunghezza;
 - c) lavanderie, stenditoi di uso condominiale o privato ;
 - d) autorimesse di uso privato;
 - e) locali di cottura in singole abitazioni;
 - S3 a) disimpegni con superficie inferiore a mq 12 e corridoi di lunghezza minore di m 8;
 - b) ripostigli, locali di deposito occasionale, cantinati a servizio di alloggi;
 - c) locali per servizi tecnici, quali macchinari che necessitano di solo avviamento o di saltuaria sorveglianza;
8. Gli spazi non espressamente elencati ai commi precedenti vengono classificati, per analogia, dal progettista.
9. Relativamente ai requisiti igienico-sanitari è comunque fatto riferimento al modello di scomposizione e ai relativi requisiti cogenti previsti nel Tomo II.

Art. 8.3.4 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in componenti strutturali e tecnologiche

1. La scomposizione dell'organismo edilizio in componenti strutturali e tecnologiche è definita secondo il seguente elenco nel quale:
- a) le voci a una cifra sono definite "classi di unità tecnologiche";
 - b) le voci a due cifre sono definite "unità tecnologiche";
 - c) le voci a tre cifre sono definite "elementi tecnologici".
- 1) Strutture portanti
- 1.1. Strutture di fondazione
 - 1.1.1 strutture di fondazione dirette
 - 1.1.2 strutture di fondazione indirette
 - 1.2. Strutture in elevazione
 - 1.2.1 strutture di elevazione verticali

- 1.2.2 strutture di elevazione orizzontali e inclinate
- 1.2.3 strutture in elevazione spaziali
- 1.3. Strutture di contenimento
 - 1.3.1 strutture di contenimento verticali
 - 1.3.2 strutture di contenimento orizzontali
- 2) Chiusure
 - 2.1. Chiusure verticali
 - 2.1.1 pareti perimetrali verticali
 - 2.1.2 infissi esterni verticali
 - 2.2. Chiusure orizzontali inferiori
 - 2.2.1 solai a terra
 - 2.2.2 infissi orizzontali
 - 2.3. Chiusure orizzontali su spazi esterni
 - 2.3.1 solai su spazi aperti
 - 2.4. Chiusure superiori
 - 2.4.1 coperture (o solai di copertura)
 - 2.4.2 infissi esterni orizzontali o inclinati
- 3) Partizioni interne
 - 3.1. Partizioni interne verticali
 - 3.1.1 pareti interne verticali
 - 3.1.2 infissi interni verticali
 - 3.1.3 elementi di protezione
 - 3.2. Partizioni interne orizzontali
 - 3.2.1 solai
 - 3.2.2 soppalchi
 - 3.2.3 infissi interni orizzontali
 - 3.3. Partizioni interne inclinate
 - 3.3.1 scale interne
 - 3.3.2 rampe interne
- 4) Partizioni esterne
 - 4.1. Partizioni esterne verticali
 - 4.1.1 elementi di protezione
 - 4.1.2 elementi di separazione
 - 4.2. Partizioni esterne orizzontali
 - 4.2.1 balconi e logge
 - 4.2.2 passerelle
 - 4.3. Partizioni esterne inclinate
 - 4.3.1 scale esterne
 - 4.3.2 rampe esterne
- 5) Impianti di fornitura servizi
 - 5.1. Impianto di climatizzazione
 - 5.1.1 alimentazione
 - 5.1.2 gruppi termici
 - 5.1.3 centrali di trattamento fluidi
 - 5.1.4 reti di distribuzione e terminali
 - 5.1.5 reti di scarico condensa
 - 5.1.6 canne di esalazione
 - 5.2. Impianto idrosanitario
 - 5.2.1 allacciamenti
 - 5.2.2 macchine idrauliche
 - 5.2.3 accumuli
 - 5.2.4 riscaldatori
 - 5.2.5 reti di distribuzione acqua fredda e terminali
 - 5.2.6 reti di distribuzione acqua calda e terminali
 - 5.2.7 reti di ricircolo dell'acqua calda
 - 5.2.8 apparecchi sanitari

- 5.3. Impianto di smaltimento liquidi
 - 5.3.1 reti di scarico acque fecali
 - 5.3.2 reti di scarico acque domestiche
 - 5.3.3 reti di scarico acque meteoriche
 - 5.3.4 reti di ventilazione secondaria
- 5.4. Impianto di smaltimento aeriformi
 - 5.4.1 alimentazione
 - 5.4.2 macchina
 - 5.4.3 reti di canalizzazione
- 5.5. Impianto di smaltimento solidi
 - 5.5.1 canna di caduta
 - 5.5.2 canna di esalazione
- 5.6. Impianto di distribuzione gas
 - 5.6.1 allacciamenti
 - 5.6.2 reti di distribuzione e terminali
- 5.7. Impianto elettrico
 - 5.7.1 alimentazione
 - 5.7.2 allacciamenti
 - 5.7.3 apparecchiature elettriche
 - 5.7.4 reti di distribuzione e terminali
- 5.8. Impianto di telecomunicazioni
 - 5.8.1 alimentazione
 - 5.8.2 allacciamenti
 - 5.8.3 reti di distribuzione e terminali
- 5.9. Impianto fisso di trasporto
 - 5.9.1 alimentazione
 - 5.9.2 macchina
 - 5.9.3 parti mobili
- 6) Impianti di sicurezza
 - 6.1. Impianto antincendio
 - 6.1.1 allacciamenti
 - 6.1.2 rilevatori e traduttori
 - 6.1.3 reti di distribuzione e terminali
 - 6.1.4 allarmi
 - 6.2. Impianto di messa a terra
 - 6.2.1 reti di raccolta
 - 6.2.2 dispersori
 - 6.3. Impianto parafulmine
 - 6.3.1 elementi di captazione
 - 6.3.2 rete
 - 6.3.3 dispersori
 - 6.4. Impianto antifurto e antintrusione
 - 6.4.1 alimentazione
 - 6.4.2 rivelatori e trasduttori
 - 6.4.3 rete
 - 6.4.4 allarmi
- 7) Attrezzature interne
 - 7.1. Elemento fisso d'arredo domestico
 - 7.1.1 pareti-contenitore (*)
 - 7.2. Blocco servizi
- 8) Attrezzature esterne
 - 8.1. Arredi esterni collettivi
 - 8.2. Allestimenti esterni
 - 8.2.1 recinzioni (*)
 - 8.2.2 pavimentazioni esterne (*)

(*) *Voci esemplificative non costituenti elenco esaustivo.*

Art. 8.3.5 - Scomposizione dell'Organismo Edilizio in spazi a diverso grado di protezione

1. Con riferimento al diverso grado di protezione degli spazi, si riconoscono:
 - a) Spazi chiusi, detti anche 'vani' o 'locali';
 - b) Spazi aperti coperti;
 - c) Spazi aperti scoperti; o semplicemente spazi scoperti.
2. Si considera spazio chiuso o "locale" o "vano" uno spazio delimitato in ogni direzione da chiusure o partizioni; si considera inoltre spazio chiuso uno spazio nel cui involucro (insieme delle chiusure e delle partizioni che lo delimitano) vi siano aperture non chiudibili, se la superficie di tali aperture non supera il 10% della superficie complessiva dell'involucro.
3. Si considera spazio aperto coperto uno spazio non chiuso delimitato:
 - a) da una superficie di calpestio
 - b) da una chiusura superiore (o copertura, o comunque da un elemento che in relazione allo spazio in questione funge da chiusura superiore: ad es. un solaio)
 - c) da eventuali ulteriori chiusure parziali o partizioni esterne
 - d) per le parti non delimitate come sopra, dalla proiezione verticale del bordo della chiusura superiore, o copertura, sulla superficie di calpestio.
4. Si considera che costituisca chiusura superiore qualunque elemento tecnologico tale da garantire una protezione durevole da precipitazioni atmosferiche anche intense.
5. Si considera che non dia luogo ad uno spazio aperto coperto la superficie di calpestio delimitata dalla proiezione verticale di un elemento aggettante a sbalzo (cornici, cornicioni, mensole, balconcini, bow-windows, scale esterne a sbalzo) se la misura dello sbalzo non è superiore a m. 0,75.
6. Si considerano spazi scoperti le superfici di calpestio prive di coperture o chiusure superiori come definite al comma 4, nonché le superfici di cui al comma 5.

Art. 8.4 - Requisiti e famiglie di requisiti

1. Gli organismi edilizi debbono rispondere a requisiti tecnici, esprimibili secondo parametri oggettivi e misurabili, con riferimento alle esigenze di sicurezza, igiene e fruibilità degli utilizzatori.
2. I requisiti che soddisfano la medesima proposizione esigenziale sono raggruppati in FAMIGLIE; le proposizioni esigenziali sono quelle indicate dalla direttiva CEE 89/106 sui prodotti da costruzione, a cui si aggiunge l'esigenza di fruibilità di spazi e attrezzature.
3. I requisiti sono classificati in “cogenti” e “volontari” sono riportati nel presente RUE al Tomo II.

Art. 8.4.1 - Contenuto dei requisiti cogenti

1. I requisiti cogenti sono, raggruppati in sette famiglie, come meglio specificato nella seguente tabella:

FAMIGLIA 1 Resistenza meccanica e stabilità	RC 1.1	Resistenza meccanica alle sollecitazioni statiche e dinamiche d'esercizio, alle sollecitazioni accidentali e alle vibrazioni
FAMIGLIA 2 Sicurezza in caso di incendio	RC 2.1	Resistenza al fuoco; reazione al fuoco e assenza di emissioni nocive in caso di incendio; limitazioni dei rischi di generazione e propagazione di incendio; evacuazione in caso di emergenza ed accessibilità ai mezzi di soccorso
FAMIGLIA 3 Benessere ambientale	RC 3.1	Controllo delle emissioni dannose
	RC 3.2	Smaltimento degli aeriformi
	RC 3.3	Approvvigionamento idrico
	RC 3.4	Smaltimento delle acque reflue
	RC 3.5	Tenuta all'acqua
	RC 3.6	Illuminamento naturale
	RC 3.7	Oscurabilità
	RC 3.8	Temperatura interna
	RC 3.9	Temperatura superficiale
	RC 3.10	Ventilazione
	RC 3.11	Protezione dalle intrusioni di animali nocivi
FAMIGLIA 4 Sicurezza nell'impiego	RC 4.1	Sicurezza contro le cadute e resistenza meccanica ad urti e sfondamento
	RC 4.2	Sicurezza degli impianti
FAMIGLIA 5 Protezione dal rumore	RC 5.1	Isolamento acustico ai rumori aerei
	RC 5.2	Isolamento acustico ai rumori impattivi
FAMIGLIA 6 Risparmio energetico ²⁹	RC 6.1	Prestazione energetica degli edifici
	RC 6.2	Rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico
	RC 6.3	Controllo della condensazione
	RC 6.4	Contenimento dei consumi energetici in regime estivo
	RC 6.5	Sistemi e dispositivi per la regolazione degli impianti termici e per l'uso razionale dell'energia mediante controllo e la gestione degli edifici (BACS)
	RC 6.6	Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (FER) o assimilate
FAMIGLIA 7 Fruibilità di spazi e attrezzature	RC 7.1	Assenza di barriere architettoniche
	RC 7.2	Disponibilità di spazi minimi
	RC 7.3	Dotazioni impiantistiche minime

1. Le tabelle rappresentative dei Requisiti Cogenti sono suddivise in allegato A/1 ed A/2.

L'allegato A/1 indica, per ciascuna famiglia di requisiti, la **proposizione esigenziale** con riferimento alla direttiva CEE 89/106 e, per ciascun requisito di ogni famiglia, precisa:

- le **ESIGENZE DA SODDISFARE**;
- i **CAMPI DI APPLICAZIONE**;
- i **LIVELLI DI PRESTAZIONE**, con le relative unità di misura.

L'allegato A/2 definisce i modi per verificare il requisito **IN SEDE PROGETTUALE** (per ottenere il titolo abilitativo all'intervento) e **A LAVORI ULTIMATI** (per ottenere il certificato di conformità edilizia e agibilità).

L'allegato A/1 indica :

- le **ESIGENZE DA SODDISFARE** articolano la proposizione esigenziale della famiglia, in quanto ogni requisito soddisfa una specifica esigenza;
- I **CAMPI D'APPLICAZIONE** sono in genere riferiti ai seguenti raggruppamenti di funzioni³⁰:
 - A** - funzione abitativa;
 - B** - funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali, compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali;

²⁹ Cfr. Allegato 2 e 3 direttiva regionale n. 156/2008 "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici".

³⁰ Sono le funzioni stabilite dalla LR 46/1988 Disposizioni integrative in materia di controllo delle trasformazioni edilizie e urbanistiche, modificata con LR 6/1995 ed abrogata dalla L.R. 31/2002 (Disciplina generale dell'edilizia), ritenute ancora riferimenti per la definizione degli standard urbanistici e per il calcolo degli oneri di urbanizzazione.

- C** - funzioni produttive di tipo manifatturiero ad eccezione di quelle di cui al precedente punto B, compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- D** - funzioni agricole o connesse al loro diretto Svolgimento a livello aziendale e interaziendale, comprese quelle abitative degli operatori agricoli a titolo principale;
- E** - funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo.

In taluni casi il campo d'applicazione del requisito può essere riferito a raggruppamenti diversi delle funzioni di cui al precedente comma.

- I LIVELLI DI PRESTAZIONE comportano la definizione dell'unità di misura o il rimando ad unità di misura definite dalle normative nazionali e sono articolati in :
 - livelli richiesti per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi assimilati alle nuove costruzioni, secondo quanto stabilito all'Art. 8.6 successivo. Quando la normativa tecnica nazionale o regionale, per alcuni degli interventi assimilati alle nuove costruzioni ai sensi del successivo articolo 8.6, definiscono livelli diversi da quelli delle nuove costruzioni il requisito si attiene esplicitamente ai livelli richiesti dalla normativa nazionale vigente (come è sempre specificato nel testo o nelle note a piè pagina);
 - livelli richiesti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con riferimento in generale a quanto stabilito al successivo Art. 8.6, salvo quanto diversamente specificato in ciascun requisito.

Per molti requisiti i livelli di prestazione sono ulteriormente diversificati in rapporto:

- al MODELLO DI SCOMPOSIZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE riportato nella FIG.1 (spazi per attività principale e secondaria, spazi di circolazione e collegamento, locali e vani tecnici, pertinenze dell'unità immobiliare o dell'organismo edilizio);
- a seconda che si faccia riferimento a spazi, vani o pertinenze chiusi ovvero aperti.

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

L'allegato A/2 riporta i metodi di verifica. Salvo nel caso in cui i metodi di verifica vadano rispettati integralmente perché stabiliti da una normativa nazionale (sempre richiamata nelle note), il progettista potrà anche assumere metodi di verifica diversi da quelli indicati nell'ALLEGATO A/2: in tal caso dichiarerà in sede progettuale le metodiche seguite e ne assumerà ogni responsabilità, ai fini del rispetto dei livelli stabiliti dal *Regolamento Urbanistico Edilizio*.

In dettaglio, IN SEDE PROGETTUALE, per ottenere il titolo abilitativo all'intervento sono possibili i seguenti metodi di verifica:

- verifica progettuale del dimensionamento e delle caratteristiche dell'opera edilizia o degli impianti mediante metodi di calcolo, con specificazione dei dati di progetto e delle ipotesi assunte. Quando per il medesimo requisito sono indicati più metodi di calcolo, il progettista sceglie quello più appropriato in rapporto alle caratteristiche dello spazio progettato, secondo i criteri specificati nell'allegato A/2.;
- progettazione (comprendente calcoli di verifica progettuale) da parte di tecnico abilitato, con eventuale deposito del progetto in sede competente (di volta in volta specificata nelle note ai requisiti, con riferimento alla vigente normativa nazionale e regionale). La progettazione va presentata al momento dell'avvio del procedimento per ottenere il titolo abilitativo all'intervento, se il requisito non fa esplicito richiamo ad una normativa nazionale che consenta di posticipare la presentazione al momento dell'inizio lavori;
- adozione di soluzioni tecniche conformi a quelle indicate nell'allegato A/2 (per dimensioni, materiali e modalità esecutive) ovvero adozione di soluzioni tecniche certificate (relative ai materiali o ai componenti dell'opera edilizia) mediante prove di laboratorio eseguite dalle ditte produttrici secondo metodiche riconosciute;
- descrizione dettagliata delle soluzioni morfologiche o tecnologiche o della scelta dei materiali da impiegare nell'esecuzione del progetto e della loro efficacia a conseguire i livelli di prestazione richiesti (accettabile solo se l'allegato A/2 non indica altri metodi di verifica) ovvero ancora ATTESTAZIONE che i materiali e le soluzioni da adottare in fase esecutiva verranno scelti in conformità alla corrispondente normativa.

A LAVORI ULTIMATI possono essere necessari, in modo complementare o alternativo, secondo il requisito:

- dichiarazione di conformità di quanto realizzato ai dati ed alle ipotesi assunte per le verifiche progettuali con metodi di calcolo; dichiarazione di conformità di quanto realizzato alla progettazione redatta ai sensi di legge ed alla relativa normativa tecnica, (la dichiarazione va in tal caso sottoscritta da professionista abilitato e depositata presso l'autorità competente ai sensi di disposizioni legislative, come specificato

- nelle annotazioni ad ogni singolo requisito); **dichiarazione di conformità alla soluzione tecnica conforme o alla soluzione tecnica certificata;**
- **prove in opera** eseguite secondo i metodi indicati ovvero secondo quelli della vigente normativa nazionale, comprese le norme UNI. Per alcuni requisiti le prove in opera, tra quelle indicate nell'allegato A/2, sono da scegliere in modo appropriato alle caratteristiche dello spazio o dei componenti interessati. Per alcuni requisiti le verifiche di progetto eseguite secondo i metodi indicati nell'allegato A/2 liberano dalla necessità delle prove a lavori ultimati, ferma restando la necessità di attestare la conformità dell'opera edilizia realizzata o della soluzione tecnica adottata a quella progettata (vedi quanto meglio specificato nei singoli requisiti);
 - eventuale **collaudo** da parte di professionista abilitato, se imposto dalla normativa nazionale; il collaudo va eseguito secondo le modalità indicate dalla specifica normativa di settore;
 - **giudizio sintetico** di un professionista abilitato (eventualmente incaricato di ottenere il certificato di conformità edilizia) circa l'idoneità dell'opera eseguita, dei materiali impiegati, delle soluzioni tecnologiche adottate; il giudizio può anche essere eventualmente supportato da certificazioni del produttore concernenti i materiali e componenti utilizzati.

Le prove in opera eseguite nel caso di controlli pubblici ad opera ultimata, preliminari al rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità o successivi a campione seguono in genere le modalità specificate nelle rispettive tabelle per ciascun requisito.

I requisiti cogenti sono obbligatori per ottenere il titolo abilitativo all'intervento o il certificato di conformità edilizia e sono inderogabili (salvo quanto espressamente stabilito dalla corrispondente normativa nazionale, così come richiamata nelle annotazioni a ciascun requisito) perché rappresentano esigenze e livelli minimi di prestazione essenziali per garantire in tutto il territorio regionale uguali livelli di sicurezza, benessere e fruibilità agli utenti delle opere edilizie, fermo restando quanto specificato al successivo Art. 8.6.

Art. 8.4.2 - Contenuto dei requisiti volontari

1. I requisiti volontari, sono indicati per offrire la possibilità, agli operatori interessati, di dimostrare una maggiore qualificazione delle opere edilizie attraverso il raggiungimento di livelli di prestazione superiori o di requisiti aggiuntivi a quelli cogenti, mai in contrasto con questi ultimi.
2. I requisiti volontari sono, raggruppati in cinque famiglie, come meglio specificato nella seguente tabella e riportati specificatamente nel Tomo II:

P.V.1 - Prerequisito	P.V.1	"Analisi del sito" (complementare ai requisiti delle famiglie 6, 8, 9)
FAMIGLIA 3 Benessere ambientale	R.V.3.1	Temperatura superficiale nel periodo invernale
	R.V.3.2	Riverberazione sonora
FAMIGLIA 6 Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche <i>(per quanto non disciplinato nel corrispondente requisito cogente)</i>	R.V.6.1	Controllo dell'apporto energetico da soleggiamento estivo (complementare al seguente)
	R.V.6.2	Uso dell'apporto energetico da soleggiamento invernale (complementare al precedente)
	R.V.6.3	Risparmio energetico nel periodo invernale
	R.V.6.4	Protezione dai venti invernali
	R.V.6.5	Ventilazione naturale estiva
	R.V.6.6	Uso dell'inerzia termica per la climatizzazione estiva
	R.V.6.7	Uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua
FAMIGLIA 7 Fruibilità di spazi e attrezzature	R.V.7.1	Accessibilità all'intero organismo edilizio
	R.V.7.2	Arredabilità
	R.V.7.3	Dotazione di impianti per aumentare il benessere e il senso di sicurezza
FAMIGLIA 8 Uso razionale delle risorse idriche	R.V.8.1	Riduzione del consumo di acqua potabile
	R.V.8.2	Recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture
	R.V.8.3	Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie
FAMIGLIA 9 Controllo delle caratteristiche nocive dei materiali da costruzione	R.V.9.1	Controllo delle emissioni nocive nei materiali delle strutture, degli impianti e delle finiture
	R.V.9.2	Asetticità
	R.V.9.3	Riciclabilità dei materiali da costruzione

Art. 8.5 - Limiti di applicazione dei requisiti

1. Poiché ogni requisito, cogente o volontario, ha un proprio campo di applicazione (sempre individuato dalle funzioni di cui al precedente Art. 8.4 e talvolta individuato anche dal tipo di spazio ed eventualmente dalle componenti tecnologiche), IN SEDE PROGETTUALE il tecnico incaricato della progettazione edilizia definisce nella relazione tecnica di cui all'Art. 4.5.2, 2° comma del presente RUE quali sono i requisiti cogenti e quelli volontari pertinenti all'opera edilizia progettata in funzione delle attività previste ed i livelli pertinenti ai singoli spazi (con riferimento al modello di scomposizione dell'organismo edilizio illustrato nella figura di cui all'Art. 8.2) o ai singoli componenti dell'organismo edilizio; il tecnico dichiara inoltre la conformità³¹ a quanto prescritto per ciascun requisito, per i livelli di prestazione ed i campi di applicazione. Il tecnico indicherà anche se i metodi di verifica del soddisfacimento del requisito adottati in sede progettuale sono conformi a quelli indicati nelle stesse tabelle di ciascun requisito; in alternativa il tecnico giustifica l'adozione di metodi di verifica diversi, limitatamente ai requisiti per i quali ciò è consentito. Il tecnico indica anche il programma delle verifiche da svolgere a lavori ultimati ed eventualmente anche in corso d'opera.
2. Le indicazioni di cui al comma precedente riportate nella relazione tecnica sono riassunte utilizzando la modulistica comunale.
3. Nel caso di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente di cui alla delibera G.R. 1446/2007, vanno rispettate le ulteriori prescrizioni e i requisiti definiti dalla normativa sulla sicurezza e sulla salute nei luoghi di lavoro per la specifica attività ovvero richiesti in sede di parere preventivo delle strutture sanitarie competenti.
4. Qualora al momento della richiesta del titolo abilitativo all'intervento edilizio non sia definita l'attività specifica da svolgere, per il rilascio del titolo abilitativo basta soddisfare i requisiti cogenti per la destinazione d'uso prevista nell'area d'intervento dallo strumento urbanistico vigente.
5. A LAVORI ULTIMATI, ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia, il tecnico incaricato di compilare la scheda tecnica descrittiva di cui all'Art. 20 della L.R. 31/2002:
 - allega le dichiarazioni di conformità di cui al precedente Art. 6.1 comma 3 e gli eventuali collaudi ai sensi di legge;
 - indica le eventuali prove in opera eseguite ed livelli di prestazione accertati per l'opera realizzata, dichiarando la conformità dei livelli a quanto riportato nella relazione di progetto presentata per l'avvio del procedimento abilitativo all'intervento edilizio;
 - allega gli eventuali giudizi sintetici.
6. Nel caso di cui al precedente comma 4, la scheda tecnica di cui all'Art. 20 della L.R. 31/2002 ed il certificato di agibilità e conformità edilizia di cui all'Art. 10 della medesima legge attestano la rispondenza dell'opera eseguita al progetto approvato dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e delle sole prestazioni corrispondenti ai requisiti cogenti sopradetti. Se la successiva definizione dell'attività specifica rende necessarie opere edilizie aggiuntive per il rispetto di ulteriori requisiti cogenti in relazione alla specifica attività svolta, può occorrere un ulteriore titolo abilitativo all'intervento edilizio.
7. La scheda tecnica é redatta utilizzando l'apposita modulistica comunale.

Art. 8.6 - Applicazione dei requisiti nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero

1. I requisiti cogenti del presente regolamento vanno rispettati, limitatamente ai campi di applicazione, nei seguenti casi:
 - nuova costruzione, compresi gli ampliamenti;
 - ristrutturazione urbanistica;
 - ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione con ricostruzione e nei casi di ristrutturazione globale;
 - cambio di destinazione d'uso;
 - cambio di attività caratterizzata da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, di cui alla delibera di G.R. n° 1446/2007 senza cambio di destinazione d'uso.
2. Per i medesimi interventi il progettista definisce nella relazione tecnica asseverata di cui all'Art. 4.5.2 del presente RUE i livelli che saranno raggiunti per ciascun requisito, in relazione alla destinazione d'uso, ai singoli spazi dell'organismo edilizio ed eventualmente ai singoli componenti interessati, come già specificato all'Art. 8.3.
3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di cui al 1° comma del presente articolo, il profes-

³¹ Il controllo comunale dei progetti per i quali è richiesto il permesso di costruire o presentata la denuncia di inizio attività non entra nel merito delle singole soluzioni progettuali proposte, la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati è di esclusiva responsabilità del tecnico progettista (L.R.47/1978 e s.m., Art.27).

sionista incaricato, nella relazione tecnica allegata al progetto (attraverso un apposito elenco riassuntivo) specifica quali requisiti, fra quelli definiti cogenti e quelli volontari dal presente RUE, vanno presi in considerazione in quanto strettamente correlati alle parti dell'organismo edilizio o delle relative pertinenze sulle quali interviene.

4. L'elenco dei requisiti resta valido nelle successive fasi di esecuzione del progetto edilizio e va messo in relazione al programma dei controlli e verifiche che vanno attivati da parte del tecnico incaricato.
5. Per tutte le categorie di edifici di cui al DPR 412/93, nel caso di interventi di nuova costruzione, demolizione totale e ricostruzione di edifici esistenti e di ristrutturazione integrale di edifici esistenti di SU superiore a 1000 mq, è obbligatoria l'installazione di impianti a fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica per una potenza installata non inferiore a 1 kW per unità abitativa e 0,5 kW per ogni 100 mq di SU di edifici ad uso non residenziale³².
6. Per tutte le categorie di edifici di cui al DPR 412/93 nel caso di interventi di:
 - nuova costruzione, demolizione totale e ricostruzione di edifici esistenti e ristrutturazione integrale di edifici esistenti di SU superiore a mq 1000;
 - nuova installazione di impianti termici o di ristrutturazione di impianti termici esistenti;

l'impianto di produzione di energia termica da fonti rinnovabili deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nei centri storici di cui all'Art. A-7 della L.R. 20/2000³³.

Art. 8.7 – Forme di incentivazione per l'applicazione dei Requisiti Volontari

1. Il Comune, con apposito provvedimento deliberativo riguardante l'applicazione dei requisiti volontari, può definire le forme di incentivazione correlate alla prestazione ed alla classe energetica degli edifici secondo quanto stabilito dal D.Lgs 192/2005, dalla L.R. 26/2004 e dalle direttive regionali, nonché alla sostenibilità ambientale degli interventi. Tale incentivo sarà determinato in funzione del maggior grado di soddisfacimento delle prestazioni di efficienza energetica e qualità ambientale, da applicarsi come scomputo dal contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria.

Art. 8.8 - Requisiti definiti da norme di settore

1. Quando, in relazione alle vigenti normative nazionali o regionali, per soddisfare il requisito e per verificarlo è necessario seguire apposite modalità progettuali (progettazione da parte di tecnico abilitato, con deposito presso le competenti autorità), di autorizzazione all'inizio lavori o di verifica a lavori ultimati (es. certificazione di conformità al progetto ed alle normative da parte del progettista o da parte di enti, certificato di collaudo da parte di tecnico abilitato o da parte di enti), in nota al requisito sono richiamate le prescrizioni di legge.
2. Qualora il progetto, l'autorizzazione all'inizio lavori, la certificazione o il collaudo siano stati depositati presso il Comune ovvero siano stati direttamente richiesti dal Comune³⁴ alle autorità competenti o siano autocertificabili ai sensi di legge³⁵, il professionista incaricato di attestare la conformità dell'opera al progetto ed alle vigenti normative comunicherà al comune gli estremi degli atti di deposito o autorizzazione all'inizio lavori ed allegherà alla documentazione necessaria al rilascio della conformità edilizia (scheda tecnica descrittiva di cui all'Art. 20 della L.R. 31/2002) la certificazione di conformità e gli atti di collaudo debitamente sottoscritti da professionisti abilitati.
3. Il mancato rispetto delle predette disposizioni di legge (qualora superi il limite delle tolleranze esecutive di cui al precedente Art. 6.9³⁶) comporta da parte del dirigente competente (oltre all'irrogazione delle sanzioni per eventuali abusi urbanistico-edilizi) anche l'irrogazione delle sanzioni attribuite dalla norma nazionale alla competenza comunale ovvero, per le materie non attribuite, la segnalazione alle autorità competenti alla vigilanza sulla specifica normativa³⁷.

Art. 8.9 - Insediamenti caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute

1. Per gli insediamenti destinati ad attività produttive e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute, individuati con la deliberazione della Giunta regionale n. 1446 del 01/10/2007 il titolo abilitativo è

³² Cfr. Atto di indirizzo regionale n. 156/2008, allegato 2, punto 18.

³³ Cfr. Atto di indirizzo regionale n. 156/2008, allegato 2, punto 18.

³⁴ Ai sensi del D.P.R. 20.10.1998, n.447 (sportello unico per le imprese).

³⁵ Si vedano il D.M. 12.1.1998, n.37, Art. 3 ed il D.P.R.447/1978, capo IV.

³⁶ Per i livelli di prestazione dei requisiti non espressi con misure lineari, di superficie o di volume è ammessa solo la tolleranza indicata espressamente nella normativa in genere richiamata esplicitamente nel requisito (es. R.C.6.1, R.C.3.9) ovvero è ammessa la tolleranza indicata nello strumento di misura (si vedano ad es. i R.C. 3.6, 3.9, 5.1).

³⁷ Si vedano in particolare le annotazioni procedurali ai R.C.1.1, 2.1, 4.2, 5.1, 5.2, 6.1, 7.1.

subordinato:

- a) al rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - b) all'osservanza delle prescrizioni derivanti dall'esame preventivo integrato del progetto previsto dall'Art. 19, comma primo, lettera h) bis, così come sostituito dall'art. 41 della L.R. 31/2002 della L.R. 4 maggio 1982, n. 19³⁸;
 - c) al rispetto delle prescrizioni dettate nell'ambito delle eventuali procedure in materia di valutazione di impatto ambientale ovvero di autorizzazione integrata ambientale.
2. Al fine di acquisire il parere preventivo integrato da parte di Ausl ed Arpa, previsto dalla lettera b) del comma 1, l'interessato presenta al SUAP copia dei progetti degli insediamenti produttivi.
 3. L'esame del progetto è effettuato in modo integrato dalle strutture competenti dell'AUSL e dell'ARPA entro il termine di trenta giorni dal ricevimento del progetto ovvero entro i termini previsti dall'Accordo provinciale per gli Sportelli Unici. Il termine è sospeso per una sola volta in caso di richiesta di chiarimenti o di documentazione integrativa e continua a decorrere dalla data del completo ricevimento degli atti integrativi. Trascorso inutilmente tale termine il responsabile dello sportello unico per l'edilizia ovvero il responsabile dello sportello unico per le attività produttive, su richiesta dell'interessato, convoca entro i successivi dieci giorni una conferenza di servizi, la quale si pronuncia entro trenta giorni.

³⁸ L.R. 4 maggio 1982 "Norme per l'esercizio delle funzioni in materia di igiene e sanità pubblica, veterinaria e farmaceutica"

CAPO II – NORME GENERALI PER LE COSTRUZIONI

Art. 9.1 - Pareri igienico-sanitari su strumenti urbanistici e progetti edilizi

1. In conformità alle disposizioni di cui alla lettera h) primo comma dell'Art. 19 della L.R. 4/5/1982 n° 19, così come modificata dall'Art. 41 della L.R. 31/2002, sono soggetti all'esame preventivo, sotto il profilo igienico-sanitario ed ambientale, dei Servizi del Dipartimento di Prevenzione dell' Azienda USL e dell' ARPA secondo le rispettive competenze:
 - piani strutturali comunali, regolamenti urbanistico edilizi, (qualora non già espressi nell'ambito di conferenze di pianificazione o di servizi), piani operativi comunali, piani urbanistici attuativi,
 - classificazioni acustiche del territorio comunale;
 - progetti di insediamenti produttivi e di servizio caratterizzati da significativi impatti sull'ambiente e sulla salute di cui alla delibera di Giunta regionale n° 1446/2007;

Art. 9.2 - Norme per interventi edilizi in siti contaminati

Art. 9.2.1 - Verifiche e controlli preliminari delle aree e dei siti inquinati

1. In caso di interventi edilizi previsti all'interno di aree in cui sono state dismesse attività produttive od in prossimità di insediamenti a potenziale rischio di contaminazione ambientale, dovranno essere attivati da parte del soggetto attuatore specifiche analisi del sito per la verifica di eventuali contaminazioni del suolo e dell'acquifero e le eventuali successive bonifiche, secondo le modalità ed i procedimenti previsti al Titolo V del D.Lgs 152/2006³⁹.
2. **Preliminarmente ad ogni intervento urbanistico dovrà essere eseguita una indagine di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs 152/2006, per la verifica di potenziali situazioni di inquinamento pregresso del suolo e della falda sottostante.**

Art. 9.2.2 - Piani di caratterizzazione dei siti inquinati

1. Qualora dall'analisi di cui al punto precedente risulti l'ipotesi di contaminazione od inquinamento, dovrà essere attivato, preliminarmente alla esecuzione dell'intervento, un piano di caratterizzazione con successivo progetto preliminare e definitivo per la bonifica del sito, quali approfondimenti tecnici di cui al titolo V del D.Lgs 3/4/2006 n. 152⁴⁰.

Art. 9.2.3 - Interventi preliminari di bonifica del sito

1. A seguito dell'approvazione delle fasi progettuali citate al punto precedente, si procederà ai lavori di bonifica che dovranno terminare prima dell'inizio dei lavori dell'intervento edilizio previsto.

³⁹ D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale" (G.U. n. 88 del 14/4/2006).

⁴⁰ D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale" (G.U. n. 88 del 14/4/2006).

Art. 9.3 - Norme generali e misure igieniche per i cantieri

Art. 9.3.1 - Sicurezza nei cantieri.

1. I cantieri dovranno essere recintati in modo da impedire l'accesso agli estranei.
2. In ogni intervento edilizio (costruzione, demolizione, ristrutturazione, manutenzione, etc.) dovranno essere adottate tutte le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza e l'incolumità delle persone, nel rispetto della normativa in materia di prevenzione e sicurezza nei luoghi di lavoro (D.Lgs 81/2008 come modificato ed integrato dal D.Lgs 106 del 03/08/09,).
3. Gli ambienti abitativi, lavorativi o comunque occupati da persone, contigui ai cantieri non dovranno essere interessati da polveri, gas, vapori, odori, fumi o liquidi provenienti dal cantiere stesso.

Art. 9.3.2 - Demolizioni: difesa dalle polveri.

1. Nei cantieri ove si procede alle demolizioni, si deve provvedere affinché i materiali risultanti vengano fatti scendere a mezzo di apposite trombe o recipienti e, comunque, previa bagnatura, allo scopo di evitare l'eccessivo sollevamento di polveri.
2. Le demolizioni di strutture contenenti materiali isolanti (amianto ed altri) dovranno essere effettuate in ottemperanza alle norme vigenti.
3. I pozzi neri ed i pozzetti dovranno essere preventivamente svuotati e disinfettati, così pure le fosse settiche, le fognature e le canalizzazioni sotterranee.

Art. 9.3.3 - Piano di allontanamento e recupero dei materiali di risulta.

1. Per ogni intervento di demolizione, scavo o altro, l'allontanamento dei materiali di risulta deve avvenire nel rispetto delle normative vigenti, e sulla base di un piano allontanamento e recupero dei rifiuti di cantiere, da presentarsi contestualmente alla richiesta di permesso di costruire o alla presentazione della [denuncia segnalazione certificata](#) di inizio attività, redatto in base all'accordo di programma approvato dalla Provincia di Bologna con delibera 70/2001 e s.m.i. ed ai sensi del D.Lgs 152/2006⁴¹.
2. Tale piano, costituito da apposito elaborato progettuale firmato da tecnico abilitato e redatto secondo lo schema allegato all'accordo sopraccitato, dovrà:
 - indicare la quantità dei rifiuti prodotti e le modalità di riciclaggio o di smaltimento della frazione residua non altrimenti valorizzabile dei rifiuti prodotti in cantiere;
 - fornire indicazioni inerenti alla quantità dei materiali da costruzione e demolizione prodotti, alla loro gestione e destinazione finale, privilegiando le attività di riutilizzo, reimpiego e recupero rispetto allo smaltimento;
 - considerare e valutare la fattibilità tecnico-economica ed ambientale del riutilizzo dei materiali inerti derivanti dalle attività di demolizione e costruzione svolte
 - favorire l'impiego di materie prime locali, provenienti da impianti di recupero presenti nel territorio provinciale.

Art. 9.3.4 - Misure igieniche nei cantieri edili.

1. In tutti i cantieri a lunga permanenza, deve essere assicurata ai lavoratori la disponibilità di idonei servizi igienici e di acqua in quantità adeguata. I servizi igienici provvisori ad uso degli addetti ai lavori dovranno essere collocate in luoghi consoni, allacciati alla pubblica fognatura, ove possibile o, in caso contrario, essere assicurato un idoneo smaltimento dei liquami.
2. In caso di demolizioni di edifici esistenti, dovranno essere effettuate idonee operazioni di disinfestazione al fine di limitare la diffusione di animali molesti (es. ratti).

Art. 9.3.5 - Inquinamento acustico nei cantieri edili.

1. Per quanto riguarda le emissioni rumorose, si richiamano le norme riportate nell'ambito della classificazione acustica del territorio comunale in riferimento alle attività temporanee.

Art. 9.3.6 - Condizione e salubrità del terreno.

1. È vietata la costruzione di edifici su terreno che sia servito come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato lo stesso.
2. Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido o soggetto ad invasione di acque sotterranee o

⁴¹ (cfr. Art. 8 "Accordo di programma per il recupero dei residui da costruzione e demolizione nella provincia di Bologna", approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n° 70 del 24.07.2001 e modificato con delibera consiliare n° 90 del 23.07.2002 e D.Lgs 152/2006)

superficiali, si deve procedere ad un idoneo drenaggio. In ogni caso, è obbligatorio adottare tecniche costruttive atte ad evitare l'affioramento dell'umidità dalle fondamenta ai muri sovrastanti.

3. È vietato utilizzare materiali inquinanti o insalubri per le colmate.

Art.9.4 - Norme igienico-sanitarie per le civili abitazioni

Art. 9.4.1 - Cortili, pozzi-luce e chiostrine

1. L'area dei cortili deve essere intesa al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi o di qualsiasi altra sporgenza sotto gronda che superi complessivamente 1/20 dell'area totale dei cortili stessi.
2. Le rientranze nei perimetri dei cortili sono ammesse quando la loro profondità non supera la metà del lato di esse aperto sul cortile. In caso di maggiore profondità, tali rientranze sono considerate chiostrine. Per quanto riguarda i muri di fabbrica arretrati rispetto ad uno o più lati del cortile, si ammette una maggiore altezza, pari alla profondità dell'arretramento.
3. Nel recupero di vecchi edifici, è permessa la realizzazione di pozzi-luce o di chiostrine allo scopo di fornire luce ed aria esclusivamente a locali di servizio.
4. Ogni lato del pozzo-luce non deve essere inferiore a m 4; inoltre i pozzi-luce e le chiostrine dovranno essere facilmente accessibili per le operazioni di pulizia. Nei pozzi-luce e nelle chiostrine non sono ammesse rientranze dei perimetri.
5. I cortili, i pozzi-luce e le chiostrine dovranno avere una pavimentazione impermeabile ed essere dotati di una condotta di scarico, in modo da permettere un rapido scolo delle acque meteoriche; nei cortili con area superiore al minimo regolamentare è consentita una area permeabile con una idonea superficie pavimentata lungo i muri dei fabbricati che li delimitano di larghezza di almeno cm 100, purché sia comunque assicurato il rapido scarico delle acque reflue e sia evitata l'infiltrazione delle acque lungo i muri.
6. Nei cortili utilizzati per aerare ambienti privi di altra comunicazione con l'esterno, è vietato ricoprire con vetrate i cortili stessi, al di sopra delle aperture di ventilazione.

Art. 9.4.2 - Marciapiedi

1. I marciapiedi perimetrali devono essere non inferiori a mt. 0,90, costruiti con idonea pendenza verso l'esterno del fabbricato ed essere realizzati in modo da non favorire infiltrazioni verso i muri dell'edificio.
2. La pavimentazione deve essere realizzata con materiale antiscivolo.

Art. 9.4.3 - Canali di gronda – pluviali

1. Le coperture dei tetti debbono essere munite, verso il suolo pubblico, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella fognatura per gli scarichi su strada. Possono permanere situazioni di scarico in giardini o in cisterne. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali esterni ai fabbricati, nella parte a contatto con i marciapiedi, dovranno essere incassati o realizzati in materiale indeformabile e resistente agli urti, per un'altezza non inferiore a mt. 2,50.
2. I condotti di scarico delle acque dei tetti debbono essere indipendenti ed in numero sufficiente, del diametro interno non inferiore a cm 8.
3. Tali condotte non dovranno avere alcuna apertura o interruzione nel loro percorso e vanno raccordati in alto alle docce orizzontali delle diverse falde dei tetti.
4. Le giunture dei tubi dovranno essere a perfetta tenuta.
5. È vietato immettere nei tubi di scarico delle grondaie i condotti di acque luride domestiche, bagni o di qualsiasi altra provenienza; è parimenti vietato utilizzare tali condotti come canne di esalazione di fumi, gas o vapori.

Art. 9.4.4 - Locali a piano terra, seminterrati ed interrati

1. Tutti i locali adibiti ad attività principale e situati al piano terreno, dovranno essere sopraelevati rispetto al piano di campagna e/o stradale.
2. Negli edifici esistenti sono assimilati, e quindi considerati dalle presenti norme come piani fuori terra, i piani o porzioni di piani seminterrati il cui pavimento si trovi a una quota non inferiore a m 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante.
3. I locali situati ai piani seminterrati o interrati non possono essere adibiti ad abitazione, ma soltanto a vani di servizio.
4. Sia i locali interrati che quelli seminterrati dovranno avere aperture tali da assicurare una aerazione naturale direttamente dall'esterno.

Art. 9.4.5 - Acque reflue

1. Le acque reflue debbono essere convogliate nella fognatura comunale laddove esistente, oppure ad altro idoneo impianto, mediante apposita autorizzazione, secondo quanto previsto dal Regolamento comunale di fognatura.
2. Qualora intervengano modifiche delle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) conseguenti ad inter-

- venti sul fabbricato o mutamenti della destinazione d'uso, il titolare dello scarico dovrà richiedere una nuova autorizzazione allegando planimetrie aggiornate secondo le nuove attività o destinazioni.
3. Nelle nuove urbanizzazioni e negli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione nonché di ristrutturazione edilizia, le reti di scarico di pertinenza dell'insediamento devono essere duali, ossia separate per le acque bianche e per le acque nere, anche qualora la fognatura comunale a cui recapitano sia di tipo misto.
 4. La realizzazione di nuove reti fognarie, il rifacimento di quelle esistenti e le modalità costruttive dei relativi manufatti dovranno rispettare le linee guida dettati dall'Ente gestore del servizio idrico integrato.
 5. Nel caso di aree non servite da pubblica fognatura, dovrà essere previsto un sistema di smaltimento dei reflui ai sensi della direttiva regionale D.G.R. 1053 del 9 giugno 2003⁴², che preveda quanto di seguito riportato:
 - subirrigazione (solo per mono-bifamiliari)
 - fitodepurazione con sistema sub-superficiale a flusso orizzontale (letti o vassoi assorbenti) o fitodepurazione con sistema sub superficiale a flusso verticale;
 - filtro batterico aerobico;
 - filtro batterico anaerobico;
 - depuratori biologici
 6. Le acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne raccolte nella rete fognaria, prima del loro recapito finale dovranno essere sottoposte al sistema di gestione, trattamento e controllo secondo quanto stabilito dalla deliberazione di Giunta regionale n. 286 del 14/2/2005⁴³.
 7. In tutte le aree destinate a nuovi insediamenti residenziali o per attività produttive, direzionali, terziarie, commerciali, alberghiere, dovranno comunque prevedersi sistemi fognari ad acque separate (bianche e nere) definendo punti e modalità di scarico delle acque bianche previo parere dell'Autorità Idraulica competente; l'invarianza idraulica, già definita dal PSC, deve comunque essere garantita.
 8. Per la realizzazione di nuovi interventi, o adeguamenti di linee già esistenti, è richiesta la necessità che la definizione dei punti e delle modalità di scarico delle acque bianche vengano sottoposti a parere idraulico all'Autorità Idraulica competente.
 9. Per interventi in ambito agricolo per i quali dovranno essere previsti idonei sistemi di depurazione localizzata e scarico delle acque miste prodotte in canali del reticolo di bonifica, dovrà essere richiesto il parere idraulico e la concessione allo scarico da parte dell'Autorità Idraulica competente.

Art. 9.4.6 - Acque superficiali e sotterranee

1. Le acque meteoriche provenienti dai tetti, cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza di edifici, dovranno preferibilmente essere convogliate in un sistema di accumulo per essere destinate all'irrigazione del verde pertinenziale; in alternativa debbono essere convogliate nella fognatura comunale, o in altro idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche secondo le prescrizioni comunali in materia.
2. E' vietata la esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolano il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza l'espletamento delle procedure ed adempimenti previsti dalle norme regionali. L'approvvigionamento idrico attraverso l'emungimento da acque sotterranee, comporta l'applicazione del regime abilitativo all'esecuzione dei lavori per le sole opere edilizie connesse.
3. Qualora l'approvvigionamento idrico per l'uso potabile e domestico avvenga mediante l'utilizzo di un pozzo, in sede di richiesta di provvedimento abilitativo dovrà essere documentata la potabilità dell'acqua che sarà sottoposta a successivi periodici controlli secondo le modalità previste dalla normativa in materia.
4. In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi inutilizzati devono essere occlusi in modo stabile al fine di evitare rischi di inquinamento e situazioni di pericolo. Le metodologie della occlusione sono approvate dagli uffici competenti (Servizio Provinciale Difesa del Suolo), ai quali spetta pure il rilascio della concessione/autorizzazione per la derivazione di acque pubbliche.

Art. 9.4.7 - Autorimesse pubbliche e private

1. Nelle autorimesse il pavimento deve essere impermeabile e deve essere garantito il rapido scolo delle acque, che dovranno confluire nella rete fognaria nera, previo trattamento in pozzetto disoleatore.
2. Nei box singoli oltre a quanto sopra riportato la ventilazione deve essere in rapporto di almeno 1/100 in modo permanente.
3. Nelle autorimesse con più posti auto o box deve essere assicurata una idonea aerazione naturale diretta, tale da garantire un rapporto di aerazione (ottenuto dal rapporto tra la superficie dell'apertura e la superficie totale del-

⁴² D.G.R. 1053 del 9 giugno 2003 "Direttiva concernente indirizzi per l'applicazione del D.Lgs 11 maggio 1999 n. 152 come modificato dal D.lgs 18 agosto 2002 n. 258 recante disposizioni in materia di tutela delle acque dall'inquinamento"

⁴³ Deliberazione della Giunta Regionale 14 febbraio 2005 n. 286 "Direttiva concernente indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne (Art. 39, D.Lgs 11 maggio 1999, n. 152)" (BUR n. 49 del 15/3/2005).

l'autorimessa) non inferiore ad 1/30.

4. Nella costruzione delle autorimesse dovranno essere osservate le norme vigenti, in materia di prevenzione incendi; in particolare, la comunicazione con locali a diversa destinazione è consentita solo con porte metalliche piene, resistenti al fuoco ed a chiusura automatica.
5. È vietata la comunicazione diretta delle autorimesse con locali ad uso abitativo.
6. Per le autorimesse pubbliche si applicano le vigenti normative.

Art. 9.4.8 - Installazione di bombole di gas liquefatti

1. Tutte le nuove costruzioni residenziali e le ricostruzioni di quelle esistenti, in aree servite dalla rete di distribuzione del gas metano, in caso di utilizzo di combustibile gassoso dovranno essere allacciate alla rete.
2. Nelle nuove costruzioni residenziali non servite dalla rete di distribuzione del gas metano, dovranno essere previste, all'esterno dell'edificio, appositi contenitori di gas combustibile nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza e prevenzione incendi.

Art. 9.4.9 – Indirizzi progettuali per il controllo della nidificazione di piccioni

1. Per tutte le nuove costruzioni residenziali, le ricostruzioni e ristrutturazioni di quelle esistenti, con particolare riferimento al centro storico e agli ambiti urbani consolidati, dovranno essere adottate idonee soluzioni architettoniche e costruttive, o comunque di opportuni dissuasori, che possano consentire la limitazione delle aree di posa e nidificazione di colonie di piccioni.

CAPO III – PRESCRIZIONI EDILIZIE VARIE

Art. 10.1 - Prescrizioni di carattere geotecnico

Recepimento norme sovraordinate

1. L'inizio dei lavori di tutti gli interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, salvo i casi di opere di trascurabile importanza ai fini della pubblica incolumità definiti dal Consiglio regionale ai sensi dell'Art. ~~6~~ **9 comma 4** della L.R. ~~19/2008 10/06/1984 n° 35⁴⁴~~, è assoggettato al deposito presso lo Sportello unico per l'edilizia, del progetto esecutivo e dei suoi allegati.
2. A seguito del deposito è verificata da parte del Comune, la conformità delle strutture alle norme tecniche sismiche, nonché la compatibilità tra gli interventi proposti e le condizioni geomorfologiche e di stabilità dei terreni.
3. Tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale debbono contenere, fra l'altro, la *“valutazione della compatibilità delle previsioni in essi contenute, con l'obiettivo della riduzione del rischio sismico e con le esigenze di protezione civile, sulla base di analisi di pericolosità locale nonché di vulnerabilità ed esposizione urbana”*.
4. Ai fini applicativi si fa altresì riferimento al DM ~~44/9/2005~~ **DM 14/1/2008** (*Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni*), alla citata L.R. ~~35/1984~~ **19/2008** ed alla deliberazione di Giunta Regionale n° ~~1677/2005~~ (*Prime indicazioni applicative in merito al decreto ministeriale 14 settembre 2005*) e a quanto riportato nell'Art. 36 delle Norme del PSC ed in particolare effettuare ricerche puntuali finalizzate a definire:
 - 1) la profondità del “bedrock sismico” locale
 - 2) le velocità delle onde di taglio Vs almeno per i primi 31 metri dal p.c
 - 3) la stratigrafia e le tessiture dell'intervallo litologico almeno dei primi 20 m di sottosuolo, anche per la stima degli effetti locali indotti dalla liquefacibilità
 - 4) le quote piezometriche e le soggiacenze della falda locale.
 - 5) la tipologia di strumentazione da usare nell'indagine, il numero minimo di prove da effettuare in relazione alla microzonizzazione sismica, le eventuali maggiori profondità di prospezione sono da decidere in relazione all'ampiezza dell'area da indagare ed alla sua collocazione in rapporto alla cartografia allegata alla relazione geologica del PSC.

Art. 10.2 - Prescrizioni di carattere idraulico

1. In tutti gli ambiti di nuova urbanizzazione residenziali e per attività produttive, nonché in quelli per la riqualificazione e sostituzione edilizia, il sistema fognario dovrà essere previsto con separazione delle acque bianche e nere; l'innesto sia delle acque bianche che delle acque nere, nella pubblica fognatura dovrà avvenire sul confine di proprietà e comunque a valle dei sistemi di depurazione/trattamento delle unità immobiliari.
2. Negli ambiti di nuova urbanizzazione, sia residenziali che produttivi, dovrà essere predisposto un idoneo sistema di raccolta delle acque di “prima pioggia”, secondo gli *“Indirizzi per la gestione delle acque di prima pioggia e di lavaggio da aree esterne”* di cui alla delibera di Giunta Regionale n° 286 del 14/2/2005, ed agli orientamenti tecnici di riferimento di cui all'Art. 2, paragrafo IV della citata delibera, così come meglio precisato nelle Schede di V.A.S. del PSC.
3. Per ciascun ambito dovranno essere inoltre rispettate le specifiche prescrizioni riportate nel rispettivo articolo di disciplina dell'insediamento.

Art. 10.3 - Prescrizioni di carattere acustico

Art. 10.3.1 – Studio acustico

1. Per tutti gli ambiti destinati a nuovi insediamenti dovrà essere valutata la compatibilità acustica degli interventi, secondo quanto stabilito dalla *“Classificazione acustica del territorio comunale”*.
2. In particolare, laddove richiesto dalla legge 447/95 e s.m. e i. e dalle normative della classificazione acustica del territorio comunale, gli interventi stessi dovranno essere accompagnati da una “Documentazione di impatto acustico” o “Relazione previsionale di clima acustico” firmata da un tecnico abilitato, alla verifica della compatibilità del nuovo insediamento nei confronti del contesto insediativo di riferimento.

Art. 10.3.2 – Indirizzi di progettuali in materia acustica

1. Gli insediamenti residenziali dovranno rispettare i limiti previsti dalla Classificazione acustica per la UTO di ap-

⁴⁴ L.R. 30 ottobre 2008 n. 19 “Norme per la riduzione del rischio sismico” ~~10 giugno 1984 n. 35 “Norme per lo snellimento delle procedure per le costruzioni in zone sismiche o per la riduzione del rischio sismico. Attuazione dell'Art. 20 della legge 10 dicembre 1981 n° 741” (Testo coordinato con modifiche BUR n. 138 del 21/9/1995)~~

- partenza e dovranno comunque sorgere nelle posizioni il più possibile schermate dal rumore e ad una distanza dalle infrastrutture di trasporto (strade, ferrovie ecc.), tale da evitare la realizzazione di barriere acustiche.
2. Nella progettazione architettonica degli edifici si dovranno applicare tutti i possibili accorgimenti atti a limitare l'esposizione dei ricettori all'inquinamento acustico, quali:
 - prevedere le zone notte nelle parti di edificio meno esposte all'inquinamento acustico;
 - l'attento studio delle volumetrie dell'edificio, un modo da realizzare, mediante la loro accorta distribuzione, efficaci schermature nei confronti delle sorgenti sonore presenti in zona;
 - l'utilizzo di ampi balconi o logge con parapetti pieni;
 - l'utilizzo di materiale fonoassorbente sugli intradossi dei balconi e delle logge.
 3. Tra gli accorgimenti progettuali non si dovrà fare ricorso all'utilizzo dei cosiddetti "*edifici barriera*", ossia edifici caratterizzati dalla presenza di ampi affacci ciechi posti lungo le infrastrutture, onde evitare potenziali problemi per la riflessione delle onde sonore verso gli edifici prospicienti e la creazione di una pesante frattura del tessuto urbano, non consentendo, inoltre, una contemporanea ottimizzazione degli aspetti energetici ed architettonici dell'edificio.
 4. Nella previsione di opere di mitigazione acustica quali barriere acustiche o terrapieni, si dovrà garantire, idonee distanze dagli edifici esistenti e di progetto, al fine di garantire comunque adeguati livelli di illuminamento presso gli stessi.
 5. Qualora nell'ambito di un pubblico esercizio venga svolta un'attività di intrattenimento musicale in contesti residenziali, dovrà effettuarsi una verifica preventiva di compatibilità acustica, secondo quanto previsto dalle norme di attuazione della classificazione acustica comunale.

Art. 10.4 – Prescrizioni generali riguardanti l'illuminazione esterna

1. Tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere dotati di adeguati impianti di pubblica illuminazione; tali impianti devono essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza CEI, della L.R. 19/2003⁴⁵ sull'inquinamento luminoso, della relativa direttiva applicativa di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 2263 del 29/12/2005⁴⁶, e succ. mod. ed int. e circolare regionale esplicativa n. 14096 del 12 ottobre 2006.
2. Negli impianti di nuova costruzione devono essere applicate tecnologie che favoriscano il risparmio energetico e la flessibilità dell'impianto per eventuali modificazioni dello stesso⁴⁷.
3. La progettazione dei nuovi impianti di pubblica illuminazione ed il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere, oltre all'illuminazione stradale, l'illuminazione dei percorsi pedonali, coperti e non, dei percorsi ciclabili, degli incroci e attraversamenti stradali, dei viali ed organizzare, in funzione scenografica, l'illuminazione degli edifici monumentali, dei prospetti e paramenti a forte carattere di tutte le forme architettoniche e degli elementi decorativi.
4. La progettazione deve prevedere il calcolo e la quantificazione dell'efficienza luminosa, della forma del diagramma fotometrico, della luminosità e, nelle zone a verde e negli ambiti di valore artistico o ambientale, dovrà essere posta particolare attenzione alla resa cromatica dei corpi illuminanti.
5. I progetti di intervento negli ambiti di particolare interesse monumentale ed artistico debbono essere corredati da una relazione descrittiva di sperimentazioni in loco eseguite nella fase di progettazione.
6. I supporti per l'illuminazione a stelo ed a mensola devono essere di tipo e forma normalizzata. I corpi illuminanti che aggettano su percorsi carrabili, sia su stelo a braccio che a mensola a muro, devono essere posizionati ad un'altezza minima dal suolo di m. 5,10. Sui percorsi pedonali e ciclabili i corpi illuminanti possono essere posizionati ad un'altezza inferiore.
7. Sulle strade di scorrimento veloce gli incroci devono essere segnalati anche dalla diversa colorazione ed intensità delle fonti luminose.
8. Nella progettazione di nuovi impianti, ovvero la modifica di quelli esistenti, deve essere prodotta la documentazione di cui all'Art. 10, comma 2 della Delibera G.R. n. 2263 del 29/12/2005, ovvero:
 - a) progetto illuminotecnico redatto da una figura professionale abilitata per tale settore, che si assume la completa responsabilità sino alla ultimazione dei lavori;
 - b) misurazioni fotometriche dell'apparecchio utilizzato nel progetto esecutivo;
 - c) istruzioni di installazione ed uso corretto dell'apparecchio in conformità con la legge.
9. Al termine di lavori l'impresa installatrice deve rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto realizzato secondo il progetto illuminotecnico ed i criteri applicativi di cui all'Art. 5 comma 2 della D.G.R. 2263/2005.

⁴⁵ L.R. 29 settembre 2003 n. 19 "Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" (BUR n. 147 del 29/9/2003).

⁴⁶ Delibera Giunta Regionale 29 dicembre 2005 n. 2263 "Direttiva per l'applicazione dell'Art. 2 della LR 29 settembre 2003 n. 19 recante norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" (BUR n. 14 del 1/2/2006).

⁴⁷ Cfr. anche "Circolare esplicativa delle norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" approvata con Determina Dirigenziale regionale n. 14096 del 12/10/2006. (BUR n. 157 del 27/10/2006)

10. Il progetto illuminotecnico non è obbligatorio per gli impianti di modesta entità o temporanei per i quali, l'impresa installatrice, deve rilasciare al richiedente il certificato di conformità ai requisiti minimi di legge di cui all'Art. 5, comma 2 della citata delibera G.R. 2263/2005, e precisamente per:
- a) gli impianti di cui all'Art. 8 della medesima D.G.R. 2263/2005 ossia:
 - le sorgenti di luce già strutturalmente schermate, quali porticati, logge, gallerie e, in generale le sorgenti che per il loro posizionamento non possono diffondere luci verso l'alto, fermo restando possibilmente l'utilizzo di apparecchi che, a parità di luminanza, conseguano impieghi ridotti di potenza elettrica;
 - le sorgenti di luce che non risultino attive oltre due ore dopo il tramonto del sole;
 - gli impianti di uso saltuario ed eccezionale, purché destinati ad impieghi di protezione, sicurezza o ad interventi di emergenza;
 - gli aeroporti e le strutture militari e civili, limitatamente agli impianti ed ai dispositivi di segnalazione strettamente necessari a garantire la sicurezza della navigazione aerea;
 - le sorgenti di luce con emissione non superiore ai 1500 lumen cadauna (flusso totale emesso dalla sorgente in ogni direzione) in impianti di modesta entità, cioè costituiti da un massimo di tre centri con singolo punto luce. Per gli impianti con un numero di punti luce superiore a tre, la deroga è applicabile solo ove gli apparecchi, nel loro insieme, siano dotati di schermi tali da contenere il flusso luminoso, oltre i 90°, complessivamente entro 2250 lumen, fermo restando i vincoli del singolo punto luce e dell'emissione della singola sorgente, in ogni direzione, non superiore a 1500 lumen;
 - gli impianti per le manifestazioni all'aperto e gli impianti itineranti con carattere di temporaneità e provvisorietà che abbiano ottenuto l'autorizzazione prevista purché senza fasci luminosi e proiettori laser rivolti verso l'alto;
 - impianti di segnalazione e di regolazione del traffico;
 - b) la manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti esistenti con un numero di sostegni inferiore a cinque;
 - c) le insegne ad illuminazione propria, anche se costituite da tubi di neon nudi, le insegne pubblicitarie di esercizio non dotate di illuminazione propria e comunque non superiori a 6 mq, ed infine gli apparecchi di illuminazione esterna delle vetrine, per un numero non superiore a tre vetrine;
 - d) le installazioni temporanee per l'illuminazione dei cantieri.

Art. 10.5 - Aperture dei sotterranei su spazi pubblici o ad uso pubblico

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

Art. 10.6 - Passi carrai ed uscita dalle autorimesse

1. L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata al nulla osta dell'Ente gestore della strada nel rispetto delle normative vigenti.
2. Le rampe dovranno essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque; la larghezza non deve essere inferiore a ml. 2.50 se la rampa è rettilinea, e ml 3.50 se curva. Tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano per una lunghezza di almeno 5,00 metri, atto alla sosta di un'autovettura.

Art. 10.7 – Recinzioni e muri di cinta

1. Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze dal ciglio stradale e dalle curve, previste dal Codice della Strada o richieste dall'ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano. Le recinzioni prospicienti strade, parcheggi ed aree onteressate alla viabilità non dovranno avere altezza superiore a mt. 1,50, elevata sino a mt. 1,80 qualora sia presente al margine della strada o parcheggio, un marciapiede o pista ciclabile avente larghezza di almeno mt. 1,50 e protetta rispetto al piano viario, e mt. 1,00 nelle curve o in zona di visibilità scarsa.

2. Le recinzioni poste in prossimità di intersezioni stradali dovranno avere andamento curvilineo in arretramento dell'area di proprietà tale da creare un raggio minimo di mt. 2,00 sull'intersezione e comunque la necessità di modifiche od adeguamenti alla richiesta presentata saranno valutate dall'Ufficio preposto alla gestione della viabilità.
3. Le recinzioni prospicienti spazi pubblici quali parchi, giardini o simili, potranno avere altezze di cui al codice civile sempre che l'Ente non valuti, per ragioni di sicurezza, visibilità od altro, la necessità di determinare un'altezza diversa da quella proposta.
4. Nelle zone artigianali-industriali, nonché per particolari tipologie di edifici pubblici od ad uso pubblico, potranno essere ammesse recinzioni di altezza superiore in caso di giustificate motivazioni di sicurezza.
5. Per le recinzioni la determinazione dell'altezza delle stesse deve essere presa tenendo come riferimento la quota del piano, sia esso viario, pedonale/ciclabile che a verde pubblico, immediatamente prospiciente la stessa.
6. Nell'ambito di Piani Urbanistici Attuativi, potranno prevedersi diverse caratteristiche dimensionali e formali da disciplinarsi nelle rispettive norme.
7. I cancelli d'ingresso su strade e spazi pubblici fuori dai centri abitati, ove consentiti, e ovunque l'Ufficio preposto alla viabilità ne ravvisi la necessità, dovranno essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi ai cancelli stessi, fuori dalla sede stradale.

Art. 10.8 - Occupazione di suolo pubblico

1. Il titolare della ~~denuncia~~ **segnalazione certificata** di inizio attività, del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo quando l'esecuzione delle opere comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere al Comune la relativa formale autorizzazione secondo il relativo regolamento.
2. Tale occupazione dovrà presupporre l'adozione di tutti gli idonei accorgimenti (protezioni, segnaletica, illuminazione ecc.) atti a salvaguardare la incolumità e sicurezza pubblica, sia nelle ore diurne che notturne.

CAPO IV – PRESCRIZIONI RELATIVE AL DECORO URBANO

Art. 11.1 - Facciate degli edifici ed elementi di pregio

1. Le unità edilizie con prospetto architettonico unitario e con rifinitura a tinta, devono essere tinteggiate in modo omogeneo; per gli edifici tinteggiati, l'eventuale modifica del colore preesistente è sottoposta alla verifica da parte dello sportello unico per l'edilizia, sulla base di idoneo elaborato a colori.
2. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici applicati sulle facciate, aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, o interessanti come testimonianza storica, quale fontane, esedre, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni, ecc..
3. Nei nuovi edifici e nel rifacimento completo di tinteggiature in edifici esistenti, i colori delle facciate devono preferibilmente rifarsi ai cromatismi dell'edilizia tradizionale, evitando di creare contrasti stridenti con il contesto.
4. Il Comune si riserva di adottare un Piano del Colore, ovvero un campionario di colori da rispettare, depositato presso l'Ufficio Tecnico, anche articolato per zone diverse nel territorio comunale o limitato ad alcune di tali zone.
5. Allo scopo di assicurare la conservazione del patrimonio architettonico, il Sindaco può intimare ai proprietari la realizzazione di interventi di recupero di edifici interessati da fenomeni di degrado, per ragioni di salvaguardia del decoro e dell'ornato pubblico, mediante i seguenti interventi (*cf. Art. 9, L.R. 16/2002*):
 - a) recupero delle facciate delle facciate di edifici, dei muri di cinta o delle recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione;
 - b) rimozione di strutture precarie che contrastano con le caratteristiche storico-architettoniche dei luoghi

In caso di inottemperanza si procederà secondo quanto stabilito dall'Art. 9, 4° comma della L.R. 15 luglio 2002 n° 16⁴⁸.

Art. 11.2 - Elementi aggettanti su spazi pubblici

1. Gli aggetti delle facciate degli edifici e dei muri fronteggianti spazi pubblici non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. Nei nuovi edifici non sono ammessi aggetti su suolo pubblico superiori a m. 0,10, fino ad un'altezza da terra di m. 6,00, e non superiori a m. 1,20 ad altezze superiori.
3. Negli edifici preesistenti sono ammessi i seguenti aggetti:
 - aggetti di non più di cm. 30, (quali cornici, bancali, inferriate), fino all'altezza di ml. 2,50 dal suolo;
 - aggetti fino a non più di cm. 140 (quali balconi e pensiline) ad una altezza superiore a ml. 2,50 dal piano del marciapiede e a ml. 4.50 dal piano stradale. Il filo esterno di tali aggetti dovrà essere arretrato di almeno ml. 0,60 dal bordo del marciapiede qualora esistente;
 - gli elementi di chiusura (quali vetrate, gelosie, persiane) possono aprirsi all'esterno con l'adozione di idonei accorgimenti idonei ad evitare ostacoli o pericoli al transito sul prospiciente marciapiede o piano stradale.
4. Nel caso di edifici prospicienti spazi pubblici i pluviali devono essere incassati per un'altezza di almeno metri 2,50 dal piano stradale o del marciapiede. E' consentito installare i pluviali esternamente qualora non sia possibile incassarli, a condizione che siano realizzati in materiale indeformabile nella parte inferiore, per la medesima altezza di mt. 2,50.
5. Per gli edifici pubblici o di valore storico-architettonico il Responsabile del Settore, su parere conforme della Commissione per la qualità Architettonica e del Paesaggio, può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccoli, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc..

Art. 11.3 – Allineamenti

1. Gli allineamenti dei nuovi edifici e la ricostruzione di edifici esistenti dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente. Potranno essere consentiti diversi allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere previo parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

⁴⁸ L.R. 15 luglio 2002 n. 16 "Norme per il recupero degli edifici storico-artistici e la promozione della qualità architettonica e paesaggistica del territorio" (Testo coordinato con modifiche BUR n. 19 del 11/2/2003).

Art. 11.4 - Coperture, canali di gronda, pluviali

1. Le coperture, i volumi da esse sporgenti (comignoli, abbaini, etc.) nonché i canali di gronda, pluviali, bancali, dovranno essere considerati elementi architettonici dell'edificio in quanto concorrenti alla valutazione estetica della costruzione e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali.

Art. 11.5 - Numerazione civica

1. A seguito di attribuzione del numero civico e degli eventuali subalterni agli accessi che dalle aree di circolazione immettono ai fabbricati di qualsiasi genere (abitazioni od ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili), il Comune fornirà il modello delle relative targhette, che dovranno essere posizionate in alto a destra rispetto all'accesso all'abitazione, salvo casi particolari.
2. L'applicazione delle targhette potrà essere effettuata a cura del Comune medesimo, a spese del privato, o direttamente dagli interessati.

Art. 11.6 - Insegne, cartelli pubblicitari, vetrine, mostre, tende, etc.

1. Le insegne, i cartelli indicatori o pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere in armonia con il fabbricato, il suo intorno, e posti in opera a regola d'arte e comunque secondo quanto prescritto al Capo V "*Prescrizioni edilizie per la qualità urbana*".
2. La loro apposizione è soggetta al pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni e regolata da quanto stabilito dal relativo regolamento comunale.
3. Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, può applicare ai fronti dei fabbricati prospettanti gli spazi pubblici o privati, previa autorizzazione degli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.
4. Nel territorio rurale, nei centri e nuclei storici e negli edifici sottoposti a tutela, le nuove insegne commerciali dovranno di norma essere contenute all'interno del vano di accesso ai locali dove si svolge l'attività pubblicizzata; sono ammesse insegne o targhe appese all'esterno del vano di accesso, anche illuminate, purché non luminose, e su parere favorevole della CQ.

Art. 11.7 - Apparati tecnologici

1. Gli apparati tecnologici (condizionatori, impianti di ventilazione e trattamento aria, generatori di corrente, ecc.) posti all'esterno degli edifici, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione, eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico, perseguendo l'omogeneità di facciata, e nel rispetto della tutela e salvaguardia della sicurezza pubblica e privata; tali installazioni non dovranno comunque interessare i fronti principali prospicienti spazi pubblici. Tali apparati dovranno altresì rispettare i limiti acustici di zona, e garantire un corretto convogliamento delle aree di espulsione, tale da non arrecare disturbo in relazione alla direzione e diffusione dei flussi d'aria.
2. Lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione, come pure per le radio-antenne della telefonia cellulare. In base al suddetto criterio, ogni volta che sia possibile, è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, e comunque installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici; ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione e di ricezione radiotelevisiva.
3. Al fine di perseguire una corretta prevenzione e controllo della legionellosi, tutti gli impianti idro-sanitari e di condizionamento dovranno comunque essere progettati nel rispetto dei requisiti di cui al capitolo 3.1 della delibera G.R. 1115 del 21.07.08, "*Approvazione Linee Guida regionali per la sorveglianza e il controllo della legionellosi*".
4. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate sulla copertura degli edifici, o sulle pareti degli stessi purché non prospicienti su spazi pubblici; nelle realizzazioni di nuovi edifici, tali antenne debbono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).
5. In particolare, nel territorio rurale e nei centri storici tali apparati tecnologici dovranno assumere caratteristiche cromatiche, morfologiche e di posizionamento tali da non alterare la percettività complessiva delle caratteristiche architettoniche dell'immobile e da non costituire impatto visivo sotto il profilo paesaggistico ed ambientale.

6. Per gli apparati di cui al presente articolo dovrà comunque essere sempre garantito il rispetto delle norme di sicurezza, sul rumore nonché le eventuali regole condominiali, ferme restando le certificazioni richieste dalle norme di settore.

CAPO V – PRESCRIZIONI EDILIZIE PER LA QUALITÀ URBANA

Art. 12.1 - Elementi di qualità urbana

Art. 12.1.1 - Arredo Urbano

1. Si definiscono interventi di arredo urbano quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbano-paesaggistica dei luoghi con esclusione di quei manufatti destinati ad attività economiche e che determinano una maggiore funzionalità degli spazi ed ambienti urbani.
2. Rientrano in particolare fra le opere di arredo urbano, anche in relazione al loro impatto visivo ed eventualmente al parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio:
 - a) monumenti, lapidi e cippi commemorativi;
 - b) fontane, fioriere ed oggetti decorativi ed artistici;
 - c) insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari;
 - d) pensiline, cabine e box di pubblico servizio;
 - e) apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici;
 - f) panchine, dissuasori di sosta, cestini portarifiuti, portabiciclette ecc.;
3. Le insegne, i cartelli pubblicitari, le vetrine, le mostre, le tende e tutti gli altri elementi che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo si intenda apporre, dovranno essere inseriti in modo armonico nel fabbricato, nel suo intorno, installati a regola d'arte nel rispetto delle eventuali tutele di cui al D.Lgs 42/2004 ed in base alle indicazioni di cui ai successivi articoli.
4. E' sempre fatta salva la disciplina di cui al vigente Regolamento di Polizia Urbana.

Art. 12.1.2 - Cartellonistica

1. Su tutto il territorio comunale, e fatte salve le eventuali prescrizioni più restrittive riferite ad ambiti soggetti a particolare tutela, disciplinati da specifici Piani del Colore e dell'Arredo Urbano, Pubbliche Affissioni ecc, o prossimi a beni paesaggistici di cui all'Art. 134 ed ai sensi dell'Art. 153 del D.Lgs 42/2004, valgono le norme e le prescrizioni di seguito riportate:
 - a) La cartellonistica installata su strada comunale, in zone di proprietà pubblica, o comunque in luoghi prossimi agli spazi pubblici, non deve determinare ostacoli per la sicurezza della circolazione sia pedonale che veicolare, né disturbo visivo; a tal fine dovranno essere debitamente valutate le dimensioni, la localizzazione, i colori e l'intensità luminosa idonee, e comunque nel rispetto delle vigenti norme del Codice della Strada e del Regolamento di Polizia Urbana;
 - b) I colori vietati, per la pubblicità privata o indicatori privati di ditte o simili, sono quei colori compresi nel nuovo codice stradale o similari e più specificamente:
 - fondo giallo scritta nera
 - fondo blu scritta bianca
 - fondo bianco scritta nera
 - fondo bianco e bordatura rossa.
 - c) Gli indicatori in questione devono essere installati al piano terra, anche in aree cortilive private, dei locali alle cui attività si riferiscono, con la sola eccezione degli indicatori di direzione. In caso di più attività da segnalare, la relativa segnaletica deve essere raggruppata in una apposita ed omogenea struttura informativa. Non sono ammessi indicatori di attività a piani superiori al terra, salvo sotto forma di vetrofanie.
 - d) Nessun indicatore di attività è consentito su:
 - strutture aggettanti (balconi, pensiline, tettoie)
 - muratura in mattoni a vista o pietra
 - edifici di carattere monumentale o vincolati dalla legge.
 Non sono consentite forme di pubblicità dipinte o incollate alla sede stradale o sul marciapiede.
 - e) E' obbligatoria la rimozione di tutti gli indicatori ed i cartelloni non più utilizzati o riferiti a cessate attività. La rimozione degli indicatori di attività private deve essere effettuata a cura degli interessati entro trenta giorni dalla data di cessazione dell'attività. In caso di inottemperanza il comune ne ordina la rimozione, assegnando i relativi termini, decorsi quali si provvederà d'ufficio con addebito delle spese sostenute al titolare dell'attività cessata, fatte salve le sanzioni amministrative.

Art. 12.1.3 - Insegne e targhe

1. E' vietata l'apposizione di più di una insegna per ogni apertura. Nei centri storici non sono ammesse installazioni

a parete di insegne ortogonali (a bandiera) e a lettura laterale, salvo quelle relative a servizi pubblici o di interesse pubblico. I marchi, se riferiti ad uno stesso edificio, devono uniformarsi per dimensioni, posizioni e materiali.

Art. 12.1.4 - Tende aggettanti

1. L'apposizione di tende deve assumere come riferimento formale l'unità-edificio e a riferimento dimensionale l'apertura di cui intende costituire protezione. Le tende non devono costituire ostacolo alla circolazione, né occultare la segnaletica stradale o la toponomastica.
2. Negli spazi aperti alla circolazione veicolare, le tende sono ammesse solo in presenza di marciapiede; il loro aggetto non deve essere superiore a 1,5 ml e deve essere a filo del bordo esterno del marciapiede. Le tende devono lasciare un'altezza minima di 2,20 ml tra marciapiede e punto più basso delle stesse.
3. Le tende devono rispettare i seguenti vincoli:
 - essere riavvolgibili con movimento ad estensione o con movimento a rotazione escludendo, quindi, tende fisse, rigide o su struttura rigida;
 - rientrare nel quadro dell'apertura cui si riferiscono, con sporgenza laterale massima di cm. 20 per parte;
 - essere priva di pendagli e frange;
 - le tende aggettanti di uno stesso edificio devono presentare la stessa tipologia, essere dello stesso materiale e di uguale colore;
 - le tende riferite ad una stessa attività devono essere identiche;
 - non sono ammesse tende che coprono elementi decorativi delle facciate degli edifici.
4. L'installazione di tende, dovrà comunque rispettare le norme dettate da eventuali Piani del Colore riguardanti determinate zone o specifici ambiti del territorio comunale.

Art. 12.1.5 - Bacheche

1. L'apposizione di bacheche, anche luminose, sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico, è consentito nei seguenti casi e limiti:
 - a) in corrispondenza di farmacie, con dimensioni idonee ed esclusivamente per le informazioni di pubblica utilità;
 - b) in prossimità di pubblici esercizi per l'apposizione di menù e listini;
 - c) organi di pubblica amministrazione e associazioni legalmente riconosciute per l'espletamento delle finalità di pubblicizzazione relativa a compiti di istituto in corrispondenza della sede o nei luoghi di maggiore frequentazione
2. Le bacheche affisse a parete esterna (prospettante su spazio pubblico, o comunque visibili su spazi pubblici) devono avere un ingombro massimo compreso nei limiti di mt 1,00 di altezza, mt 1,40 di base, e ml 0,15 di spessore e non debbono essere posizionate ad un'altezza superiore a mt 1,20 da terra.
3. In presenza di androni o portici le bacheche possono essere posizionate anche con appoggio al suolo, purché non intralcino il pubblico passaggio e non abbiano ingombro massimo di mt 0,80 di larghezza.
4. Le bacheche debbono essere realizzate con materiale e caratteristiche tali da porsi in armonia con i colori ed i materiali caratteristici della facciata.
5. L'installazione di bacheche, dovrà comunque rispettare le norme dettate da eventuali Piani del Colore o di arredo riguardanti determinate zone o specifici ambiti del territorio comunale.

Art. 12.1.6 - Indicatori od insegne di pubblico interesse

1. Per tali attività in deroga alle precedenti norme è ammesso l'uso di indicatori luminosi a "bandiera" purché unificati per forma, dimensioni, colore e logo per ciascuna tipologia di attività. Tali indicatori possono riportare solo il logo che esprime la categoria del servizio e non la denominazione per esteso delle attività.

Art. 12.1.7 - Edicole e chioschi

1. L'Amministrazione comunale può concedere l'installazione su suolo pubblico o privato l'installazione di manufatti chiusi (edicole o chioschi) per specifiche attività (es. rivendita di giornali e riviste, gelaterie ecc.).
2. Detti manufatti possono essere collocati anche su marciapiedi o viali pedonali esistenti, purché venga mantenuto uno spazio libero per la circolazione pedonale di larghezza non inferiore a m 2,00 intorno al manufatto, e sia garantita l'accessibilità a tali strutture da parte di portatori di handicap motori; essi possono essere collocati su appositi spazi pubblici anche nel centro storico, purché non intralcino la viabilità in genere.
3. I chioschi e le edicole devono essere realizzati in materiale ligneo o in struttura di ferro e tamponamento in vetro. Devono inserirsi correttamente sotto il profilo sia estetico che compositivo, nel contesto delle apparenze architettoniche e delle quinte sceniche che circondano la zona.

Art. 12.1.8 - Fioriere

1. La collocazione di fioriere è ammessa esclusivamente a delimitazione dello spazio pubblico o di quello privato complementare ad una attività di pubblico esercizio, commerciale, terziaria o produttiva.
2. Il posizionamento di fioriere è normalmente ammesso a titolo temporaneo e comunque con obbligo di immediata rimozione su richiesta della pubblica amministrazione.
3. Non sono ammessi contenitori in materiale plastico.

Art. 12.1.9 - Coperture stagionali di spazi collegati a pubblici esercizi o ad altre attività

Stagionali

1. E' consentita la fruizione stagionale da parte di pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzerie) e/o altre attività di carattere commerciale o di servizio, amministrativo, di spazi esterni d'uso pubblico o privato, antistanti o adiacenti le attività stesse, in posizione tale da non pregiudicare la visibilità del traffico veicolare ed il transito pedonale sui marciapiedi o sui portici, che dovrà essere garantito per una larghezza minima di mt. 1,50.
2. Tali strutture dovranno garantire accessibilità da parte di portatori di handicap nonché dotazione di servizi igienici idonei all'uso in caso l'attività riguardi pubblici esercizi.
3. Le eventuali coperture stagionali degli spazi collegati alle attività, dovranno essere realizzate con strutture e materiali leggeri (metallo, legno, tende), coperture a doppia falda o falde multiple, strutture a padiglione con possibilità di chiusura temporanea.
4. Gli interventi di cui sopra dovranno comunque essere inseriti correttamente sotto il profilo estetico nel contesto urbano ed architettonico ed installati nel rispetto di tutte le norme vigenti disciplinanti la materia con riguardo, in particolare, alla sicurezza ed alla incolumità pubblica e privata, ai requisiti di illuminazione e ventilazione e dovranno essere rimosse al termine del periodo indicato dall'Amministrazione pubblica nell'apposita autorizzazione amministrativa.
5. In caso di installazioni ubicate in centri storici e su valutazione del responsabile di Servizio/Settore, potrà essere acquisito parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

Permanenti

1. In tutti gli ambiti consolidati è consentito ai pubblici esercizi ed alle attività commerciali, nel rispetto delle modalità costruttive e autorizzative precedenti, realizzare strutture aperte-coperte fino ad una superficie massima di mq 30, se strettamente funzionali allo svolgimento dell'attività. Tali spazi dovranno essere realizzati con progetto coordinato con le eventuali attività limitrofe.
2. L'intervento è oneroso secondo quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale con apposito provvedimento e può essere realizzato anche in deroga agli indici di Ambito fissati. Vanno comunque sempre rispettate le norme del Codice Civile, del Codice della Strada e le norme di occupazione di suolo pubblico e privato. E' possibile realizzare tali strutture in prossimità dei confini con l'assenso scritto dei confinanti.

Art. 12.2 - Spazi pubblici – Piazze

1. Gli spazi pubblici adibiti a piazze dovranno essere caratterizzati da sobrietà compositiva per materiali impiegati e da omogeneità nell'utilizzo delle tipologie di arredo urbano, perseguendo qualità visiva e percettiva d'insieme con i fronti edilizi perimetrali.
2. Pavimentazioni e cordonature dovranno essere realizzati preferibilmente con materiali in pietra naturale, tenendo conto dell'inserimento e coordinamento con i marciapiedi perimetrali dei fronti edilizi, con i quali debbono raccordarsi senza barriere architettoniche.
3. Eventuali aree destinate a localizzare "isole ecologiche" dovranno essere debitamente protette con elementi perimetrali (barriere lignee od in materiale leggero), che riducano l'impatto visivo rispetto allo spazio pubblico di riferimento, dotate di illuminazione e schermati rispetto all'eccessivo soleggiamento ed esposizione dei venti dominanti.
4. Le soluzioni progettuali ed i materiali impiegati dovranno comunque permettere la leggibilità e fruibilità da parte di disabili sia motori che sensitivi (ad esempio soggetti non vedenti od ipo-vedenti).

Art. 12.3 - Spazi pubblici attrezzati a parco, ed attività ricreative e sportive, giardini di quartiere

1. Gli spazi a verde attrezzato per il gioco e lo sport debbono essere caratterizzati da un'equilibrata alternanza tra aree alberate e superfici a prato, con buona presenza di macchie e siepi arbustive.

2. Le aree pavimentate debbono essere realizzate con buona cura dei materiali e del disegno architettonico, con distribuzione dei percorsi in modo uniforme su tutta l'area, assicurando la totale assenza di barriere architettoniche.
3. Le dotazioni di attrezzature ricreative e sportive debbono essere ponderate alla dimensione dell'area ed alla distribuzione delle stesse sul territorio, in funzione delle potenzialità di fruizione (attrezzi ginnici vari, percorsi sportivi, campetti di basket, calcetto, pallavolo) con eventuali aree per manifestazioni/spettacoli, chioschi, aree giochi per bambini.
4. Nelle aree dovranno essere previsti idonei impianti di illuminazione, fontanelle, e, laddove possibile, impianti di irrigazione.
5. Particolare attenzione dovrà essere posta alla dotazione di arredi quali panchine, tavoli, portabiciclette, cestini portarifiuti, sia per quanto riguarda il numero che l'ubicazione.
6. Le soluzioni progettuali ed i materiali impiegati dovranno comunque permettere la leggibilità e fruibilità sia da parte di disabili motori che sensitivi (ad esempio soggetti non vedenti od ipo-vedenti).
7. Tutto il sistema vegetazionale delle aree (tipologia e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, devono dare idea di unitarietà dell'area privilegiando specie autoctone e favorendo l'inserimento nel paesaggio urbano in un corretto rapporto con il tessuto edilizio circostante.

Art. 12.4 - Tinte e colori

1. La tinteggiatura di edifici prospicienti spazi pubblici (strade, piazze, giardini ecc.), dovrà essere valutata considerando ed analizzando l'insieme del fronte edilizio cui si riferiscono, applicando tinte, colori di finitura e materiali tendenti alla omogeneità ed unitarietà prospettica, nel rispetto comunque delle caratteristiche storiche, artistiche ed architettoniche dell'edificio.
2. La scelta della tinta dovrà essere preceduta da apposita campionatura in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale.

Art. 13 - Verde privato

Paragrafo a) – Norme di carattere generale

1. In tutto il territorio comunale la salvaguardia e la formazione del verde con finalità ornamentali, sanitarie e di qualità ambientale è disciplinata in particolare dall'apposito "Regolamento del Verde pubblico e privato" approvato dal Comune.
2. In particolare la progettazione e la manutenzione del verde privato deve considerare la valenza di integrazione fra "vuoti e pieni" del tessuto urbanizzato ed urbanizzabile e salvaguardare la necessità di ombreggiamento e raffrescamento degli edifici.
3. Le aree destinate a verde privato dovranno essere oggetto di specifica progettazione contestualmente agli interventi edilizi, con particolare riguardo alla sistemazione degli spazi aperti e delle zone alberate, con definizione dei materiali da impiegare nelle pavimentazioni e con specifica individuazione delle essenze arboree esistenti e da piantumare.
4. Nelle zone artigianali ed industriali le scelte progettuali debbono tenere conto dell'inserimento dei nuovi insediamenti nel contesto paesaggistico mediante idonee piantumazioni di quinte arboree ed arbustive sia al limite dell'ambito che fra i singoli lotti.
5. Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno riservare particolare attenzione alla progettazione del sistema del verde nelle aree di espansione o da riqualificare, perseguendo l'unitarietà del sistema vegetazionale e delle aree permeabili.

Paragrafo b) – Norme specifiche

1. Quando appositamente individuate con specifica simbologia grafica nelle tavole del RUE, le aree classificate a "verde privato" si definiscono aree inedificabili; in tali aree possono essere realizzati interventi di potenziamento dell'impianto arboreo; nelle medesime aree possono essere installati elementi di arredo da giardino (gazebo, voliere, pergolati, cassette in legno, ecc.).

PARTE III – DISCIPLINA GENERALE DELLE TRASFORMAZIONI DEI SUOLI

TITOLO I – STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

CAPO I – PIANO STRUTTURALE COMUNALE E PIANO OPERATIVO COMUNALE

Art. 14.1 - Valore ed effetti del PSC

1. Il Piano Strutturale Comunale è lo strumento di pianificazione urbanistica generale per delineare le scelte strategiche di assetto e Sviluppo del territorio comunale e per tutelarne l'integrità fisica ed ambientale nonché l'identità culturale dello stesso, conformemente alle previsioni di tutti i vigenti strumenti di pianificazione territoriale di livello sovraordinato.
2. L'approvazione del PSC, congiuntamente all'approvazione del presente Regolamento Urbanistico Edilizio e del Piano Operativo Comunale, comporta l'abrogazione e la sostituzione delle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale e sue varianti, nonché del vigente Regolamento Edilizio.

Art. 14.2 - Contenuti del PSC

1. Il Piano Strutturale Comunale in coerenza con la pianificazione territoriale sovraordinata, ha i seguenti contenuti:
 - la localizzazione e la valutazione della consistenza e della vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche del territorio;
 - definisce i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;
 - l'individuazione delle infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza, per dimensione e funzione;
 - la classificazione del territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale;
 - l'individuazione degli ambiti del territorio comunale e la definizione delle caratteristiche urbanistiche e funzionali degli stessi, stabilendone gli obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici e i relativi requisiti prestazionali, secondo quanto disposto dall'Allegato alla L.R. 20/2000 "Contenuti della Pianificazione".

Art. 14.3 - Elaborati costitutivi

1. Il Piano Strutturale Comunale è costituito dai seguenti elaborati:
 - - Elab. A – Relazione (Rel)
 - - Elab. B - Norme di Attuazione (NdA)
 - - Elab. C – Valsat (V)
 - - Sintesi non tecnica - V.A.S.
 - - Elab. MaV – Schede descrittive degli ambiti di Riqualficazione
 - - Tav. 1 – Assetto Territoriale (scala 1:10.000)
 - - Tav. 2 – Carta Unica del territorio (scala 1:10.000)
 - - Tav. 3 – Potenzialità Archeologica (scala 1:10.000)
 - - Allegato alla Tav 3 – Schede di rischio archeologico
 - - Relazione geologica – microzonazione sismica
 - - Tav. 1 – Microzonazione sismica (scala 1:5.000)
 - Elaborati predisposti per la Conferenza di Pianificazione svolta dall'Associazione Terre di Pianura:
 - Quadro conoscitivo;
 - Documento preliminare
 - Valsat preliminare

Art. 14.4 - Carta Unica del Territorio

1. Il Piano Strutturale Comunale, nel suo elaborato specifico, costituisce Carta Unica del Territorio, per quanto attiene agli elementi conoscitivi, alle prescrizioni, ai vincoli, ai limiti e condizioni agli usi e alle trasformazioni del territorio che derivano dagli strumenti di pianificazione sovracomunale.
2. Conseguentemente il PSC approvato, come integrato dal RUE e dal POC, costituisce l'unico parametro di rife-

rimento ai fini:

- a) della verifica di conformità alla pianificazione territoriale ed urbanistica degli interventi diretti di trasformazione del territorio (siano essi opere pubbliche o di pubblica utilità od interventi privati), rispetto alle prescrizioni relative alla regolazione dell'uso del suolo, e delle sue risorse ed i vincoli territoriali, paesaggistici ed ambientali che derivano da piani sovraordinati o da previsioni legislative. ;
- b) del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di cui all'Art. 146 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n° 42, secondo quanto disposto dall'Art. 94 della L.R. n. 3 del 1999.

Art. 14.5 - Modalità di attuazione del PSC

1. Il Piano Strutturale comunale è attuato:
 - dal Regolamento Urbanistico Edilizio per quanto riguarda gli ambiti consolidati, il territorio rurale e gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente;
 - dal Piano Operativo Comunale e dai Piani Urbanistici Attuativi per gli ambiti di riqualificazione e per nuovi insediamenti.

Art. 14.6 - Interventi soggetti a POC

1. Sono assoggettate a Piano Operativo Comunale tutte le previsioni degli ambiti di riqualificazione e dei nuovi insediamenti individuati nel PSC, da attuare nell'arco temporale di cinque anni.

Art. 14.7 - Contenuti del POC

1. Relativamente agli ambiti di cui all'articolo precedente, il POC in particolare:
 - a) individua i comparti attuativi da avviare nell'arco temporale di vigenza dello strumento;
 - b) disciplina in forma unitaria i singoli comparti che dovranno essere attuati ciascuno con un unico PUA;
 - c) assicura, nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuarsi tramite PUA, la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati dai comparti attuativi, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree da PUA;
 - d) assegna e conforma i diritti edificatori e gli usi compatibili alle aree dei comparti;

Art. 14.8 - Interventi soggetti a PUA

1. Sono assoggettati a Piani Urbanistici Attuativi tutti gli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione disposti dal POC, secondo quanto individuato negli elaborati del Piano Strutturale comunale e laddove previsto nel presente RUE.

Art. 14.9 - Diritti edificatori

Art. 14.9.1 - Conformazione del diritto edificatorio

1. La conformazione del diritto edificatorio, negli ambiti di trasformazione individuati dal PSC, è assegnata dal Piano Operativo Comunale, secondo criteri di classificazione degli immobili sulla base di uniformi condizioni di fatto e di diritto, ai fini del perseguimento della perequazione urbanistica di cui all'Art. 7 della LR 20/2000.

Art. 14.9.2 - Criteri e metodi per la determinazione del diritto edificatorio

1. Il "diritto edificatorio" è costituito dall'entità di edificazione potenziale che uno strumento urbanistico comunale riconosce e attribuisce di diritto ai soggetti proprietari di una determinata area o immobile o insieme di aree od immobili; non necessariamente coincide con la densità edilizia territoriale. L'entità dei diritti edificatori è misurata in termini di Superficie Utile (SU), in rapporto alla superficie dell'area.
2. La classificazione viene operata sulla base dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i terreni al momento della formazione del PSC e del presente RUE, secondo i criteri e metodi individuati dalle NdA del PSC.

Art. 14.10 - Attività edilizia in ambiti assoggettati a POC ed a seguito della scadenza dei vincoli

1. Negli ambiti del territorio assoggettati dal PSC a POC, come presupposto per le trasformazioni edilizie sul patrimonio edilizio esistente, fino all'approvazione del medesimo strumento, sono consentiti, previo titolo abilitativo, e fatta salva l'attività edilizia libera, i seguenti interventi:
 - a) manutenzione straordinaria;
 - b) restauro e risanamento conservativo;
 - c) ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC e dal RUE;
 - d) demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC e dalle sue Schede normative e dal RUE.

2. Gli interventi previsti dal comma precedente sono altresì consentiti negli ambiti pianificati attraverso POC, che non ha assunto il valore e gli effetti di piano urbanistico attuativo (PUA) ai sensi dell'Art. 30, comma 4, della L.R. 24 marzo 2000 n. 20, a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione del vincolo secondo le modalità previste dalla legge.

CAPO II – PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (PUA)

Art. 15.1 - Definizione

1. Costituiscono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione e, in considerazione degli interventi previsti, possono assumere il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:
 - piani particolareggiati o piani di lottizzazione di cui agli artt. 13 e 28 della L. 1150/42;
 - piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 167/62;
 - piani per aree da destinare a insediamenti produttivi di cui all'Art. 27 della legge 865/71;
 - piani di recupero di cui alla legge 457/78;
 - programmi integrati d'intervento di cui all'Art. 16 della legge 179/92;
 - programmi di recupero urbano di cui all'Art. 11 del D.L. 398/93, convertito dalla legge 493/93.
2. Assume altresì valore e produce gli effetti del PUA il programma di riqualificazione urbana di cui all'Art. 4 della L.R. 3 luglio 1998 n° 19.
3. I piani urbanistici attuativi sono normati dalla L.R. 20/2000.

Art. 15.2 - Presentazione

1. Ai fini della presentazione della richiesta di approvazione del Piano urbanistici Attuativi, secondo le previsioni dei Piani Operativi comunali, i proprietari inoltrano la richiesta di approvazione al Comune; il procedimento di approvazione è regolato dall'Art. 35 della L.R. 20/2000.
2. La richiesta di approvazione, firmata come gli allegati dal richiedente e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.
3. Dei soggetti sopraccitati dovranno essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.
4. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

Art. 15.3 - Contenuti dei PUA

1. I Piani Urbanistici attuativi contengono in particolare:
 - l'individuazione di lotti dove realizzare le quote di edificabilità privata e/o pubblica maturate nelle singole aree di tutto il comparto;
 - l'individuazione delle aree per le quali è prevista la cessione gratuita al Comune di aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali e/o di altri usi pubblici, oltre alle aree da cedere al Comune per realizzare le quote di edificabilità a disposizione dell'amministrazione comunale per la realizzazione di programmi pubblici di edilizia residenziale (ex titolo IV L. 865/71) in proprietà e per l'affitto.

Art. 15.4 - Documentazione allegata

1. La documentazione minima da allegare alla richiesta, salvo diversa indicazione da specifiche norme di settore, del Piano Strutturale Comunale o del Piano Operativo Comunale, ed in conformità con la L.R. 20/2000, è la seguente:

A) Elaborati relativi allo stato di fatto:

- 1) estratto degli strumenti urbanistici sovraordinati, limitato alla parte interessata dall'intervento, con indicazione dell'area e stralcio delle relative norme di attuazione;
- 2) estratto degli strumenti di pianificazione generale o dei piani settoriali vigenti (Autorità di Bacino, Ente parco) che determinano vincoli o condizioni attuative specifiche, ivi compresi vincoli di carattere paesaggistico ambientale determinate da norme statali;
- 3) estratto di mappa catastale in scala 1:1000/1:2000, con presentazione dei limiti di proprietà, e certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi etc.;
- 4) planimetria in scala 1:500 della zona prima dell'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le curve di livello comprendente:
 - a) rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose;
 - b) costruzioni e manufatti di qualsiasi genere;

- c) elettrodotti, metanodotti, fognature ed impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù ed altre eventuali infrastrutture;
- d) viabilità e toponomastica;
- e) impianti per l'emittenza radio e televisiva e per la telefonia mobile.
- f) altri eventuali vincoli;
- 5) piante schematiche di tutti i piani in scala 1:200, per i piani attuativi comprendenti aree edificate; possono essere utilizzate le planimetrie catastali eventualmente aggiornate, anche nelle destinazioni;
- 6) sezioni e profili del terreno in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (almeno due);
- 7) documentazione fotografica, formato minimo 10 x 15, con indicazione dei punti di ripresa;

B) Elaborati di progetto:

- 1) planimetrie di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici, con l'indicazione in particolare dei seguenti elementi:
 - lotti edificabili;
 - aree di sedime dei fabbricati ed allineamenti;
 - strade, marciapiedi, piste ciclopedonali;
 - piazze;
 - spazi di verde attrezzato (pubblico e privato);
 - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati;
 - spazi pubblici di sosta e parcheggio;
 - spazi per servizi di carattere generale o di insediamento;
 - spazi per isole ecologiche attrezzate per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

In particolare dovranno essere indicate le sezioni stradali della viabilità in scala 1:200 riportanti percorsi pedonali e piste ciclabili e marciapiedi con riferimento all'eliminazione delle barriere architettoniche nonché gli interventi necessari a mitigare la velocità del transito veicolare;
- 2) sezioni e profili in scala 1:500 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso. Per interventi di particolare importanza sono raccomandate inoltre tavole rappresentanti prospettive o assonometrie riferite ai principali punti di visuale;
- 3) progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e delle reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi (rete idrica, fognante, energia elettrica, telefonica e dati, gas, impianto di depurazione, etc.);
- 4) norme tecniche di attuazione che dovranno contenere di massima i seguenti dati, di fatto e di progetto:
 - a) superficie d'intervento;
 - b) superficie catastale;
 - c) superficie territoriale ST: qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la ST relativa a ciascuna zona omogenea;
 - d) superficie fondiaria SF totale;
 - e) superficie fondiaria SF di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
 - f) superficie utile SU, superficie accessoria SA nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
 - g) superficie utile SU e superficie accessoria SA nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
 - h) indice di utilizzazione fondiaria di progetto $U_f = SU/SF$ massima ed eventualmente minima realizzabile in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
 - i) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici, eventuali spazi, percorsi od aree d'uso pubblico;
 - j) superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
 - k) rapporti tra i parametri di cui sopra corrispondenti a quelli prescritti dal PSC e dal RUE;
 - l) superficie destinate a verde privato e a verde condominiale;
 - m) altezza degli edifici e tipologie edilizie da adottare;
 - n) caratteristiche dimensionali e tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con specificazione delle modalità di allacciamento ai pubblici servizi ed alla rete pubblica, da concordarsi con gli Enti erogatori dei servizi medesimi (Comune, Enel, Hera, Telecom, Bonifica Renana ecc.);

- o) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, etc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
- p) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
 - spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
 - verde pubblico e privato;
 - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
 - recinzioni;
 - distacchi dalle strade e dai confini;
 - tipologie edilizie
 - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, etc.);
- q) numero e caratteristiche degli accessi carrai;
- r) spazi, percorsi od aree da destinarsi all'uso pubblico (da determinarsi in sede di convenzionamento).

C) Relazione geologica – geotecnica - sismica

- 1) Dovrà contenere una valutazione sulle modificazioni che l'intervento porta nell'ambiente con riferimento alla relazione specifica del Piano Strutturale Comunale e del Piano Operativo Comunale. In particolare dovrà valutare l'aspetto geologico, geotecnico e sismico dell'area (anche in relazione a quanto prescritto dal POC) e le sue caratteristiche per la fattibilità dell'insieme delle opere e la loro compatibilità con la stabilità e l'assetto idrogeologico del terreno di insediamento, mentre per la progettazione delle singole opere, valgono le norme specifiche.
- 2) La relazione deve essere firmata da tecnici dotati di abilitazione idonea ai sensi di legge.

D) Documentazione in materia di acustica

- 1) In base agli interventi previsti nel PUA dovrà essere presentata la documentazione acustica a firma di tecnico competente in materia ai sensi della legge n. 447/1995 secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia ed in particolare:
 - a) valutazione d'impatto acustico (VIA) per le opere previste dall'Art. 8, commi 2 e 4 della legge 447/95⁴⁹;
 - b) valutazione previsionale di clima acustico per gli insediamenti previsti all'Art. 8, comma 3 della legge 447/95;
- 2) La documentazione acustica dovrà essere redatta secondo quanto richiesto dalla delibera G.R. 673 del 14 aprile 2004 (*Criteria tecnici per la redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e della valutazione del clima acustico ai sensi della L.R. 9/5/2001 n. 15 recante "Disposizioni in materia di inquinamento acustico"*) e coerentemente con quanto contenuto nelle norme tecniche della Classificazione Acustica del territorio comunale.

E) ~~Valutazione Ambientale Strategica~~ **Rapporto Preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS/VALSAT** sulla proposta progettuale

- 1) ~~La Valutazione Ambientale Strategica~~ **Il Rapporto Preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS/VALSAT**, da presentarsi qualora necessario ai sensi del Titolo II del D.Lgs 152/2006, così come modificato ed integrato dal D.Lgs 4/2008, ed ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 come modificata ed integrata dalla L.R. 6/2009, dovrà verificare la coerenza degli interventi previsti con riferimento in particolare ai seguenti tematismi:
 - a) coerenza della proposta progettuale con gli strumenti urbanistici sovraordinati;
 - b) aspetti fisici e morfologici del progetto e suo inserimento nel contesto ambientale;
 - c) carico urbanistico e sostenibilità del sistema infrastrutturale;
 - d) esposizione ai campi elettromagnetici ai sensi del D.M. 381/98⁵⁰, L. R. 30/2000⁵¹, L. 22/2/2001 n° 36⁵², DPCM 08/07/2003, DM 29/05/08⁵³, Delibera G.R. 1138 del 21/07/2008⁵⁴;
 - e) fattori di pressione o rischio ambientale generati dalle opere previste **e opere di mitigazione previste per il**

⁴⁹ Legge 26 ottobre 1995 n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" (G.U. 30/10/1995 n. 254 – s.o.)

⁵⁰ DM 10 settembre 1998 n. 381 "Regolamento norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana" (G.U. 257 del 3/11/98)

⁵¹ L.R. 31 ottobre 2000 n. 30 "Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetismo" (BUR)

⁵² Legge 22 febbraio 2001 n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" (G.U. n. 55 del 7/3/2001).

⁵³ D.M. 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti"

⁵⁴ D.G.R. 21 luglio 2008 n. 1138 (Modifiche ed integrazioni alla D.G.R. 20/5/2001 n. 197 "Direttiva per l'applicazione della Legge Regionale 31 ottobre 2000 n. 30 recante Norme per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico")

loro contenimento.

F) Relazione illustrativa

- 1) Tale relazione deve contenere :
 - a) l'analisi del contesto ambientale e, in particolare, per i piani che comprendono edifici esistenti, l'analisi storica e l'analisi della consistenza dei medesimi; tale analisi deve comprendere anche la verifica di eventuali vincoli di carattere idraulico od idrogeologico imposti dall'Autorità di bacino, di eventuali fonti di inquinamento e di altri elementi favorevoli e sfavorevoli.
 - b) la descrizione delle caratteristiche funzionali, formali e tecniche dell'intervento in rapporto al contesto ambientale;
 - c) l'illustrazione del programma di attuazione del piano.
 - d) i costi di massima delle opere di urbanizzazione da realizzarsi direttamente dal richiedente, con specificazione delle modalità di allacciamento ai pubblici servizi;
 - e) la valutazione sull'impianto di illuminazione pubblica in relazione al contenimento dell'inquinamento luminoso ai sensi della L.R. 19/2003 e del G.R. 2263/2005;
 - f) la valutazione sull'orientamento ai fini della ventilazione ed illuminazione naturali degli ambienti nonché all'esposizione solare ed ai venti dominanti e sui temi energetici;
 - g) valutazione, per gli interventi di nuova urbanizzazione di superficie utile totale superiore a 1.000 mq, della fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia basati sulla valorizzazione delle fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento (*cf. art. 5, comma 4 L.R. 26/2004⁵⁵*).

G) Schema di convenzione

Lo schema di convenzione contiene gli obblighi del soggetto attuatore del piano, secondo quanto previsto dall'Art. 28 della L. 17 giugno 1942, n. 1150 (Art. 8, L. 6 agosto 1967, n. 765) e dall'Art. 31, comma 6, L.R. 20/2000.

In particolare, per i PUA di iniziativa privata, essa prevede:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la eventuale costituzione delle servitù previste dal Piano Particolareggiato,
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il P.U.A., nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
- quant'altro possa riguardare patti e condizioni particolari inerenti lo strumento urbanistico anche se qui non richiamate.

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

H) Documenti da richiedere ad organi diversi:

- a) parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- b) tale parere è richiesto in conformità all'Art. 27 della L. 1570/41 ai fini della installazione di bocche da incendio stradali secondo le possibilità dell'acquedotto e in relazione alla natura ed alla consistenza degli insediamenti;
- c) in luogo del parere preventivo di cui al presente punto, nei casi nei quali non è prescritto o comunque non è rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.F., deve essere depositata presso il Comune apposita dichiarazione a firma e sotto la responsabilità del soggetto attuatore del piano e del progettista, in cui si attesti che nel progetto sono state rispettate tutte le norme di sicurezza antincendio vigenti;
- d) parere preventivo integrato di Arpa ed AUSL ai sensi della lettera h) e h-bis) dell'Art. 19, 1° comma, della L.R. 4/5/1982 n° 19 come sostituita dall'Art. 41, 1° comma, della L.R. 25/11/2002 n° 31; la richiesta di tale parere dovrà essere inoltrata direttamente dallo Sportello Unico (SUE o SUAP);

⁵⁵ L.R. 23 dicembre 2004 n. 26 "Disciplina della programmazione energetica territoriale ed altre disposizioni in materia di energia (BUR n. 175 del 28 dicembre 2004).

- e) autorizzazione della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici oppure della Soprintendenza ai beni archeologici, da richiedersi ai sensi dell'Art. 16 della L. 17/8/1942 n° 1150 nel caso in cui il piano ricomprenda immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004;
- f) autorizzazione della Provincia o dell'Ente Nazionale Strade (ex Anas), nel caso in cui il piano preveda l'apertura di nuovi accessi carrai rispettivamente su strade provinciali o statali o preveda l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle medesime strade, secondo quanto previsto dal Codice della Strada;
- g) autorizzazione del VII Comando Militare Territoriale di Firenze alla deroga a servitù militari, nel caso in cui il piano preveda interventi che comportino la deroga a tali servitù;
- h) dichiarazione da parte del progettista di avvenuta verifica dei progetti di massima di cui al punto B 3) del presente articolo da parte delle aziende fornitrici dei servizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano;
- i) pareri, qualora richiesti, degli Enti erogatori dei servizi previsti in progetto;
- j) altri nulla-osta ed autorizzazioni di organi diversi dal Comune, qualora richiesti da leggi e regolamenti specifici;
- k) Parere dell'aeronautica militare, laddove necessario, per opere che possono costituire ostacolo alla navigazione aerea (cfr. circolare Stato Maggiore della Difesa n. 146 del 9/8/2000).

H) Studio d'incidenza Ambientale

Nei casi previsti dal Titolo I della L.R. n. 7/2004 dovrà essere redatto uno Studio d'Incidenza Ambientale secondo le linee guida di cui all'Allegato B della delibera G.R. n. 1191/2007⁵⁶

Per il progetto delle opere di urbanizzazione presentato nell'ambito di un Piano Urbanistico Attuativo già approvato e per il quale siano già stati espressi i pareri Arpa ed Ausl, e qualora non siano intervenute modifiche alle aree destinate a funzioni di servizio (parcheggi, isole ecologiche, ecc.), e dell'assetto delle reti tecnologiche (tracciati e manufatti principali e recapiti degli scarichi) o non siano presenti prescrizioni per le quali è specificata la richiesta di verifica in sede di progetto delle opere di urbanizzazione, è ritenuto valido il parere rispettivamente già espresso dagli enti citati.

Art. 15.5 - Approvazione

1. I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata, sottoposti all'esame preventivo sotto il profilo igienico sanitario di cui all'Art. 19 della L.R. n. 19/82 e successive modificazioni e sentito il parere della commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, sono approvati dal Comune con le procedure di cui all'Art. 35 della L.R. 20/2000.
2. L'esecuzione è subordinata alla stipula ed alla trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore del piano contenente gli elementi indicati lettera E) del precedente articolo 15.4.
Tale convenzione deve essere stipulata e trascritta successivamente all'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale a cura e spese del soggetto attuatore.
3. Prima della stipula e della trascrizione della convenzione non possono essere rilasciati i permessi di costruire relative alle opere di urbanizzazione e/o agli interventi edilizi previsti dal piano stesso.
4. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono adottati ed approvati dal Comune con le procedure di cui all'Art. 35 della citata L.R. n. 20/2000. L'avviso di adozione, deposito ed approvazione è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, sul Bollettino Ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano a diffusione locale.
5. I piani attuativi di iniziativa privata qualora non costituiscano variante agli strumenti urbanistici comunali sovraordinati non sono soggetti ad adozione; l'avviso di deposito e di approvazione è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, sul Bollettino Ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano a diffusione locale.

Art. 15.6 - Attuazione

1. I Piani Urbanistici Attuativi sono attuati mediante permessi di costruire delle opere previste al loro interno.
2. Le medesime opere sono soggette a Denuncia di Inizio Attività, qualora lo stesso strumento urbanistico individui in modo specifico, per ciascun lotto od unità minima d'intervento i seguenti elementi:
 - allineamenti planimetrici degli edifici;

⁵⁶ Delibera G.R. n. 1191 del 30 luglio 2007 "Approvazione Direttiva contenente i criteri di indirizzo per l'individuazione la conservazione la gestione ed il monitoraggio dei SIC e delle ZPS nonché le Linee Guida per l'effettuazione della Valutazione di Incidenza ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L.R. n.7/04"

- altezza degli edifici;
 - edificabilità massima ammessa;
 - sagoma planoaltimetrica degli edifici e tipologia delle coperture;
 - tipologie degli edifici;
 - n° dei piani previsti;
 - caratteristiche architettoniche e di finitura degli edifici;
3. Sono parimenti soggette a denuncia di inizio attività le opere di urbanizzazione inerenti strumenti urbanistici attuativi, qualora il progetto delle stesse sia "esecutivo", così come definito dal comma 5 dell'Art. 93 del D.Lgs n. 163/2006.
4. La realizzazione degli interventi di cui al comma precedente che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale è subordinata comunque al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al DLgs 22 gennaio 2004 n° 42.

CAPO III – PROGRAMMI DI RICONVERSIONE E AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA (P.R.A.)

Art. 16.1 - Definizione

1. Per Programma di Riconversione e Ammodernamento di una azienda agricola, si intende quel complesso di interventi tecnico-edilizi ed economici tesi a favorire lo Sviluppo ambientalmente sostenibile dell'azienda e finalizzati alle esigenze economiche degli imprenditori agricoli professionali o dei coltivatori diretti e del loro nucleo familiare, impegnati a tempo pieno nell'azienda stessa.

Art. 16.2 - Presentazione

1. Il Programma di Riconversione e Ammodernamento di un'azienda agricola deve essere presentato ai fini dell'ammissibilità di interventi significativi di trasformazione del suolo in territorio rurale, ed in particolare per gli interventi previsti ai successivi articoli 33.1, 34 e 35.

Art. 16.3 - Documentazione allegata

1. Il Programma di Riconversione e Ammodernamento deve contenere la seguente documentazione:

A) Stato di fatto:

- a) rogiti di proprietà;
- b) estratto di partita catastale con indicati tutti i mappali che costituiscono l'azienda agricola;
- c) certificato catastale storico dal quale risulti la situazione dell'azienda agricola alla data di costituzione della stessa e comunque antecedente al 3 febbraio 1995 (data di entrata in vigore della legge regionale n. 6/95);
- d) estratto di mappa catastale in cui sia localizzata (con perimetrazione), la superficie dell'azienda agricola oggetto del P.R.A. e in cui siano messe in evidenza le particelle in proprietà e coltivate con altro titolo;
- e) stralcio della C.T.R. scala 1:5000 (Carta tecnica regionale), del PSC e del RUE in cui risulti localizzata l'azienda oggetto di P.R.A.;
- f) certificato attestante la qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale - IAP (che può essere posseduta dal titolare di impresa individuale, da socio o da amministratore di società o cooperativa) ~~e la certificazione di Coltivatore Diretto - CD, ai sensi del D.Lgs 99/2004⁵⁷ (tale qualifica viene accertata dalla Provincia) e altre certificazioni che dimostri la presenza di altre forme (dipendente, socio, coadiuvante IAP)~~ e la **certificazione di coltivatore diretto (CD)**;
- g) elaborati tecnici, relativi agli edifici presenti con la loro collocazione nell'ambito dell'azienda, sia all'interno che all'esterno del Comune, e l'indicazione delle relative destinazioni d'uso, ;
- h) relazione illustrativa sulla situazione aziendale con la fornitura dei seguenti elementi conoscitivi:
 - dati relativi all'azienda e al conduttore;
 - dati relativi agli edifici esistenti (superfici e destinazioni d'uso);
 - indicazione in merito alla presenza di vincoli di qualsiasi natura condizionanti le scelte del PRA (vincoli storici, ambientali, paesaggistici, di rispetto delle infrastrutture (strade, ferrovie, metanodotti, linee elettriche, cimiteri, depuratori od attrezzature militari ecc.).

B) Progetto:

- i) Relazione illustrativa sulla situazione aziendale con la fornitura dei seguenti elementi conoscitivi:
 - ubicazione dell'edificio o dell'intervento richiesto in rapporto alla zonizzazione del PSC ed al contesto territoriale;
 - interventi edilizi relativi a edifici destinati ad uso residenziale;
 - interventi edilizi relativi a servizi agricoli o ad "attività integrative";
 - interventi di modificazione degli assetti morfologici e idraulici;
- l) elaborati tecnici (descrittivi e grafici), relativi agli interventi edilizi previsti ed alla loro collocazione nell'ambito dell'azienda;
- m) programma di riconversione e/o ammodernamento dell'azienda agricola, con indicazione degli obiettivi col-

⁵⁷ D.Lgs 29 marzo 2004 n. 99 "Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l e e) della legge 7 marzo 2003 n. 38 (G.U. n. 94 del 22/4/2004).

turali e socio-economici dell'azienda, delle modalità per il loro perseguimento e dimostrazione della coerenza degli interventi edilizi richiesti con l'attività produttiva programmata.

- n) schema di atto unilaterale d'obbligo per la trascrizione del vincolo di destinazione d'uso degli edifici oggetto di intervento e di tutti gli impegni assunti con il programma di cui al precedente punto m);
2. La documentazione di cui ai precedenti punti h), i), m) e le informazioni in essa indicate, dovranno essere fornite utilizzando la modulistica appositamente predisposta dalla Provincia di Bologna ai sensi dell'Art. 11.5, comma 4° delle norme del PTCP.

Art. 16.4 - Approvazione

1. I PRA sono sottoposti a preventiva verifica tecnico-agronomica, che giustifichi le superfici edilizie richieste e presenti in azienda, in funzione della consistenza dell'attività aziendale, ovvero in relazione all'estensione e agli assetti colturali praticati, al personale coinvolto, alla meccanizzazione presente, al reddito conseguito dall'attività ed alla partecipazione alle azioni o programmi comunitari.
2. Il Programma di Riconversione e Ammodernamento aziendale è approvato dal Consiglio Comunale previa istruttoria tecnica.

Art. 16.5 - Attuazione

1. L'attuazione degli interventi edilizi previsti nel Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'attività agricola aziendale avviene con singoli titoli abilitativi in materia edilizia, (permessi di costruire o ~~DIA~~ SCIA), in funzione del tipo di intervento da eseguire ed in base alla programmazione temporale individuata nel Programma medesimo e agli impegni assunti dal titolare dell'azienda agricola.

CAPO IV – PROGETTI UNITARI (P.U.)

Art. 17.1 - Progetto Unitario negli ambiti urbani consolidati

Art. 17.1.1 - Definizione

1. Si definisce “Progetto unitario negli ambiti urbani consolidati” lo studio d’insieme di un determinato comparto, unità minima d’intervento, per definirne la complessiva previsione di Sviluppo edilizio od urbanistico e funzionale, mediante l’inquadramento generale degli specifici interventi previsti per ciascuna unità edilizia od immobiliare prevista all’interno del perimetro.
2. Il progetto unitario potrà prevedere apposito convenzionamento in caso di aree da cedere al Comune per opere pubbliche, per la destinazione ad edilizia convenzionata o per l’assunzione di obbligazioni connesse agli interventi in esso previsti.

Art. 17.1.2 - Interventi soggetti a Progetto Unitario

1. Sono soggetti a Progetto Unitario tutte le aree, gli edifici ed i manufatti pubblici e privati individuati dal PSC o dal presente RUE, appositamente perimetrati in comparto unitario.

Art. 17.1.3 - Presentazione

1. Il Progetto unitario, potrà essere presentato contestualmente alla prima richiesta di permesso di costruire; la richiesta di approvazione, firmata come gli allegati da tutti i proprietari od aventi titolo interessati e dal progettista, deve contenere l’oggetto della domanda e l’elenco degli allegati.
2. Dei soggetti sopraccitati dovranno essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.
3. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

Art. 17.1.4 - Documentazione allegata

1. La documentazione necessaria per la presentazione del progetto unitario è la seguente:
 - rilievo dello stato di fatto piano altimetrico (in scala minima 1/500), delle aree ed edifici ricompresi nel perimetro di progetto unitario (piante e profili);
 - planimetrie di progetto e profili edilizi in scala minima 1:500 con l’indicazione delle diverse destinazioni urbanistiche del comparto e delle relative superfici, con l’indicazione delle aree e degli edifici oggetto di intervento edilizio, dei relativi allineamenti, strade, marciapiedi, gli spazi a verde (pubblico privato), spazi pubblici di sosta e parcheggio;
 - relazione illustrativa degli interventi previsti nel progetto unitario;
 - schema di convenzione circa gli impegni da assumere da parte del richiedente nei confronti del Comune relativamente ad opere ed aree da realizzare e cedere o ad altre obbligazioni negoziali, necessarie per la corretta attuazione delle previsioni di progetto unitario;
 - documentazione di valutazione della compatibilità acustica (valutazione di clima e impatto acustico), idraulica ed energetico-ambientale.

Art. 17.1.5 - Approvazione

1. Il progetto unitario è approvato dal Consiglio Comunale con procedimento mediante lo Sportello Unico per l’Edilizia, previa istruttoria formale da parte degli Uffici competenti ed acquisizione dei pareri richiesti dalle norme e leggi vigenti.

Art. 17.1.6 - Attuazione

1. Il progetto unitario viene attuato mediante singoli permessi di costruire o denunce di inizio attività, per tutte le opere in esso previste, con collaudo finale delle opere di urbanizzazione e cessione delle relative aree al Comune.
2. A garanzia degli impegni assunti con la convenzione urbanistica, dovranno essere costituite polizze fidejussorie a garanzia della corretta esecuzione degli interventi pubblici e privati previsti e dell’adempimento delle altre obbligazioni indicate nella convenzione medesima.

Art. 17.2 - Progetto Unitario nell'ambito rurale – “Corti agricole”

Art. 17.2.1 - Definizione

1. Si definisce “Progetto unitario nell'ambito rurale” lo studio d'insieme di una corte agricola che valuta i rapporti formali e dimensionali di tutti gli edifici (anche se di proprietari diversi) che compongono una “corte” secondo le caratteristiche degli insediamenti tradizionali rurali (vedi anche successivo Art. 21).

Art. 17.2.2 - Interventi soggetti a Progetto Unitario in ambito rurale

1. Sono soggetti a Progetto Unitario tutte le corti agricole appositamente classificate dal presente RUE.

Art. 17.2.3 - Presentazione

1. Il Progetto unitario, potrà essere presentato contestualmente alla prima richiesta di permesso di costruire; la richiesta di approvazione, firmata, come gli allegati, da tutti i proprietari od aventi titolo interessati e dal progettista, deve contenere l'oggetto della domanda e l'elenco degli allegati.
2. Dei soggetti sopraccitati dovranno essere riportati generalità, residenza, codice fiscale e, limitatamente al progettista, ordine professionale di appartenenza e numero di iscrizione.
3. Il richiedente deve dichiarare sotto la propria responsabilità il titolo giuridico che legittima la sua richiesta.

Art. 17.2.4 - Documentazione allegata

1. La documentazione necessaria per la presentazione del progetto unitario deve definire:
 - il perimetro della corte;
 - la categoria d'intervento prevista per ciascun edificio presente nella corte;
 - gli edifici da demolire e gli eventuali edifici di nuova costruzione;
 - la sistemazione a verde dell'area di pertinenza ed il sistema complessivo di organizzazione degli spazi nell'ambito di un disegno complessivo della corte;
 - relazione illustrativa degli interventi previsti nel progetto unitario;
 - schema di atto unilaterale d'obbligo per la definizione dei vincoli di inedificabilità e di destinazione d'uso;

Art. 17.2.5 - Approvazione

1. Il progetto unitario per le “ex corti agricole” viene approvato assieme alla prima richiesta di permesso di costruire. Se l'intervento sarà realizzato per fasi, il Progetto Unitario dovrà essere allegato ad ogni fase esecutiva.

Art. 17.2.6 - Attuazione

1. Il progetto unitario viene attuato mediante singoli permessi di costruire o denunce di inizio attività, per tutte le opere in esso previste.
2. A garanzia degli impegni assunti per la realizzazione di interventi di verde ecologico-ambientale, dovranno essere costituite polizze fidejussorie a garanzia dell'adempimento di tale impegno.

CAPO V – CONCORSO NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Art. 18.1 - Realizzazione delle dotazioni territoriali

1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dai piani urbanistici comunali (PSC, RUE, POC e PUA) concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dai commi seguenti.
2. Gli interventi diretti e gli interventi attuativi (PUA) del piano operativo comunale (POC) comportano l'onere:
 - a) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali (parcheggi e verde pubblici) nella quantità fissata dai piani urbanistici comunali (PSC, RUE, POC e PUA);
 - b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo, secondo quanto stabilito dal PSC, dal RUE e dagli altri strumenti urbanistici (POC e PUA);
 - c) di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle dotazioni ecologiche ed ambientali secondo quanto stabilito dal PSC, dal RUE e dagli altri strumenti urbanistici (POC e PUA);
 - d) di provvedere alla realizzazione delle opere finalizzate a garantire la qualità acustica dei nuovi insediamenti, nel rispetto del DPCM 5/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", secondo quanto stabilito dalle NTA del PSC, RUE e dagli altri strumenti urbanistici (POC e PUA);
 - e) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione secondo criteri e modalità applicative riportate nei regolamenti o indirizzi comunali.
3. Fermo restando l'adempimento degli obblighi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del comma 2, il Comune, attraverso una apposita convenzione può, su richiesta dei soggetti interessati, consentire di realizzare direttamente, in tutto o in parte, le attrezzature e gli spazi collettivi, alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi. Ciò comporta lo scomputo dei contributi concessori dovuti.
4. Al fine di assicurare una più razionale localizzazione delle dotazioni territoriali, il POC può stabilire motivatamente che gli interessati debbano assolvere all'obbligo di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso il reperimento e la cessione di aree collocate al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione. Tali aree sono individuate dal POC.

Art. 18.2 - Possibilità di monetizzazione delle dotazioni territoriali

1. Nelle seguenti ipotesi gli interessati agli interventi di trasformazione, in luogo della cessione delle aree di cui alla lettera a) del comma 2, provvedono alla monetizzazione delle medesime aree:
 - a. qualora nell'ambito interessato dall'intervento siano già state interamente attuate le dotazioni territoriali nella quantità minima prevista dal comma 3 dell'Art. A-24 della L.R. n. 20 del 2000 ed il PSC o il POC valutino prioritario procedere all'ammodernamento e riqualificazione delle dotazioni esistenti;
 - b. qualora il Comune non abbia previsto la possibilità di cui al comma 4 del precedente Art. 18.1 e gli interessati dimostrino l'impossibilità di reperire la predetta quantità di aree su spazi idonei all'interno del comparto oggetto dell'intervento;
 - c. nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie;
2. La monetizzazione di cui al comma precedente, potrà ricomprendere anche le relative opere, secondo valori di monetizzazione in base a quanto determinato dalla disciplina per l'applicazione del contributo di costruzione **di cui agli appositi provvedimenti comunali riportati al Tomo II**, ed in base agli aggiornamenti dei valori che il comune potrà determinare.
3. Potrà comunque essere prevista la monetizzazione delle dotazioni territoriali nei casi specificatamente individuati dal PSC, dal POC o dalle presenti norme (vedi Art. 36 e 37 successivi), per ciascun ambito individuato.

Art. 18.3 - Disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione**Art. 18.3.1 - Contributo di costruzione**

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'Art. 18.3.4 del presente RUE, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la **denuncia segnalazione certificata** di inizio attività è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
2. Il contributo di costruzione è quantificato dallo sportello unico per l'edilizia per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con **denuncia segnalazione certificata** di inizio attività.
3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire ovvero all'atto della presentazione della **denuncia segnalazione certificata** di inizio attività. Il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato, secondo quanto stabilito dai provvedimenti comunali (delibera per l'applicazione del contributo di costruzione).
4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera, secondo le modalità e le garanzie stabilite dallo sportello unico per l'edilizia ed in base a quanto stabilito dai criteri e modalità applicative relative al "costo di costruzione" riportate nei provvedimenti comunali.
5. Una quota parte del contributo di costruzione è utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste nella presente legge, ivi compresa la nomina di tecnici verificatori.
6. Per la determinazione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), trovano applicazione le indicazioni procedurali, le tabelle parametriche ed i criteri di "variazione dell'onere", di cui ai criteri e modalità sopraccitati, in osservanza delle direttive regionali di cui alle deliberazioni del Consiglio regionale di cui agli artt. 28, comma 3 e 29, comma 2, della L.R. 31/2002.
7. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali di cui al comma precedente, la Giunta comunale provvede con apposita delibera ad aggiornare i criteri per la determinazione degli "oneri di urbanizzazione" e del "costo di costruzione", in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione per le opere edilizie accertata dall'Istituto nazionale di statistica.
8. I criteri e le modalità di applicazione del "contributo di costruzione" di cui al presente RUE potranno essere modificati con delibera del Consiglio Comunale per recepire le indicazioni procedurali, le tabelle parametriche e gli aggiornamenti delle stesse che saranno predisposti dal Consiglio regionale, ai sensi degli artt. 28, comma 3 e 29, comma 2, della L.R. 31/2002, o comunque per apportarvi modifiche concernenti le variazioni dell'onere. Tale modifica non costituisce variante al RUE.

Art. 18.3.2 – Quota di contributo per oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:
 - a) un aumento delle superfici utili degli edifici;
 - b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con variazione delle dotazioni territoriali;
 - c) un aumento delle unità immobiliari.
2. Gli oneri di urbanizzazione sono destinati alla realizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, anche con riferimento agli accordi territoriali di cui all'Art. 15 della L.R. n. 20 del 2000, ferma restando ogni diversa disposizione in materia tributaria e contabile.

Art. 18.3.3 – Quota di contributo commisurato al costo di costruzione

1. Il contributo relativo al costo di costruzione comprende una quota del costo di costruzione per i nuovi edifici, determinato dal Consiglio regionale. La quota del costo di costruzione dovuta è determinata in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione, ~~secondo quanto disposto dall'allegato C al presente RUE.~~
2. Per gli edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, sono stabilite maggiorazioni del costo di costruzione, in misura non superiore al 50%, nell'osservanza di quanto disposto dal medesimo provvedimento del Consiglio regionale.
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi del comma 1.

Art. 18.3.4 - Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione⁵⁸

1. Fermo restando quanto più specificatamente indicato nella relativa delibera, il contributo di costruzione non è dovuto per:
 - a) gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale di cui all'Art. 1 del Dlgs. 99/2004 e s.m. e i., ancorché in quiescenza;
 - b) per gli interventi di manutenzione straordinaria;
 - c) per gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo;
 - d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;
 - e) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - f) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
 - g) 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;
 - h) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
 - i) per gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari. Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare nonché gli edifici comprendenti un unico alloggio, direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad una unica particella. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento;
 - l) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - m) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - n) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.
2. Secondo quanto disposto dal Consiglio regionale, il Comune, con apposito provvedimento, può applicare riduzioni del contributo di costruzione per la realizzazione di alloggi in locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato nonché ulteriori eventuali incentivi per la realizzazione di opere edilizie di qualità, sotto l'aspetto ecologico, del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni nocive e della previsione di impianti di separazione delle acque reflue, in particolare per quelle collocate in aree ecologicamente attrezzate.
3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'Art. 18.4 del presente RUE.
4. Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.
5. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Art. 18.3.5 - Contributo di costruzione per opere non destinate alla residenza

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (S). L'incidenza delle opere è stabilita secondo quanto previsto dai criteri e modalità applicative riportati nei relativi provvedimenti comunali in base ai parametri definiti con delibera regionale, ed in relazione ai tipi di attività produttiva.
2. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo di costruzione, secondo quanto stabilito, in relazione ai diversi tipi di attività dai sopraccitati criteri.

⁵⁸ Cfr. Art. 30 L.R. 31/2002.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 2 , nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'Art. 18.3.4, comma 1, lettera a) del presente RUE, sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Art. 18.3.6 - Modalità di calcolo e determinazione del contributo di costruzione

1. Le modalità di calcolo, le particolari variazioni e la determinazione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo commisurato al costo di costruzione), sono individuate nella relativa delibera assunta dal Comune riguardante la disciplina per l'applicazione del contributo di costruzione.

Art. 18.4 - Convenzione tipo

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, le convenzioni comunali, nonché gli atti di obbligo, si uniformano alla convenzione-tipo approvata dalla Giunta regionale, ai sensi dell'Art. 31 della LR 31/2002, in ordine in particolare:
 - a) all'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
 - b) alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
 - c) alla determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
 - d) alla durata di validità della convenzione, non superiore a trenta e non inferiore a venti anni.
2. Il valore delle aree destinate ad interventi di edilizia abitativa convenzionata, sono determinati attenendosi ai criteri e parametri stabiliti dal Consiglio regionale allo scopo di calmierare il costo delle medesime aree.
3. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni, ai sensi del comma 1, sono aggiornati in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione individuati dopo la stipula delle convenzioni medesime.
4. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

TITOLO II – SISTEMI E AMBITI TERRITORIALI CONSOLIDATI

CAPO I - SISTEMA AMBIENTALE

Art. 19 – Le Reti Ecologiche

1. Il Sistema è costituito dai seguenti elementi presenti sul territorio del Comune di Malalbergo:
 - a) Nodi ecologici semplici locali
 - b) Nodi ecologici complessi provinciali
 - c) Zona di rispetto del Nodo Ecologico complesso provinciale
 - d) Corridoio Ecologico Provinciale
 - e) Corridoio Ecologico Locale
 - f) Maceri di importanza ecologica
 - g) Giardini di importanza ecologica
 - h) Filari di importanza ecologica

2. Il PSC all'Art. 15 ha definito le caratteristiche del Sistema delle reti ecologiche specificandolo elemento per elemento. Il PSC demanda la realizzazione delle reti ecologiche in parte al POC, dettando indirizzi Ambito per Ambito (vedi Art. 25 del PSC) ed in parte al presente RUE, prescrivendo specifici contributi attuativi in sede di recupero del patrimonio edilizio ex rurale di cui all'art. 20, Paragrafo secondo successivo.

3. Il RUE per ognuno degli elementi sopraindicati, acquisisce le modalità di attuazione descritte nelle “Linee guida per la progettazione e realizzazione delle reti ecologiche”, Allegato 1 alla relazione del PTCP, nonché nella documentazione regionale “Econet” (documenti depositati entrambi presso l'UTC). Sulla base di tali linee guida, vengono identificate tre modalità di intervento:
 - elemento esistente da conservare
 - elemento esistente da migliorare
 - creazione di nuovo elemento
 Gli elementi sopraelencati, così classificati, sono riportati graficamente nelle tavole del RUE e prende origine dagli elaborati del PSC.

4. Il Comune potrà, a seguito della sperimentazione ed approfondimento operativo del tema della realizzazione di tratti di rete ecologica, adeguare e aggiornare il Regolamento Comunale del verde Pubblico e Privato con semplificazioni e indirizzi operativi.

5. Gli elaborati grafici del RUE segnalano “Punti di criticità” in relazione ai tracciati della rete ecologica (vedi Art. 3.5 PTCP); spetta ai “progetti di intervento” risolvere tali “Punti di criticità” individuando gli elementi conflittuali che generano discontinuità funzionali e dandone una soluzione in fase attuativa.

6. Il RUE assume anche l'indirizzo che è sempre possibile tramite Accordi Art. 18 l.r. 20/2000, attivare la realizzazione di tratti di rete ecologica o fasce boscate di mitigazione, in regime di perequazione urbanistica. I Diritti Edificatori eventualmente concessi al soggetto che sottoscrive l'Accordo di cui sopra, dovranno essere trasferiti all'interno degli Ambiti di nuovo insediamento; se l'Accordo viene sottoscritto con un Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) il DE può essere espresso nel centro aziendale.

7. Per quanto riguarda “i giardini di importanza ecologica” riportati nelle tavole del PSC e del RUE si interviene nel modo seguente:
 - a. L'apparato vegetazionale va generalmente conservato e rafforzato; è possibile, previa presentazione di un progetto complessivo, modificare la forma del giardino individuato nelle tavole del RUE, purchè ad intervento attuato l'area destinata a giardino risulti comunque incrementata almeno del 10%.
 - b. Il Regolamento Comunale del verde indica le essenze arboree ed arbustive compatibili con il territorio comunale

8. Per quanto riguarda “i maceri di importanza ecologica” individuati nelle tavole del PSC e del RUE, essi vanno di

massima conservati e rafforzati sia dal punto di vista della vegetazione che dal punto di vista della gestione delle acque in termini di qualità. Il Comune attraverso “Il Regolamento Comunale del verde” può stabilire in quali casi e con quali modalità è possibile chiudere un macero o riproporlo in altra posizione nel momento in cui l’area viene interessata da interventi di nuovo insediamento.

9. Per quanto riguarda il “disegno” dei corridoi ecologici riportato nelle tavole del PSC e del RUE, non costituisce Variante al PSC ed al RUE, l’individuazione di una diversa “direzione e/o posizione del corridoio ecologico” in sede attuativa, purché venga salvaguardato comunque il concetto della rete: l’intervento quindi alle sopracitate condizioni è diretto senza nessuna procedura di Variante.

CAPO II – SISTEMA DELLE RISORSE STORICHE ED ARCHEOLOGICHE

Art. 20 – Sistema delle risorse storiche e archeologiche

paragrafo 1): Definizione del Sistema

1. Il Sistema è costituito dai seguenti elementi presenti sul territorio del Comune di Malalbergo
 - a) Aree di interesse archeologico (art. 8.2 PTCP artt. 21 e 31 PTPR) con l'individuazione dei siti archeologici individuati o accertati
 - b) Viabilità storica (art. 8.5 PTCP e art. 20 comma 1 e art. 24 PTPR) con l'individuazione territoriale della viabilità esistente alla data dell'I.G.M., edizione del 1884
 - c) Principali canali storici (art. 8.5 PTCP) con l'individuazione territoriale dei principali canali esistenti alla data dell'I.G.M., edizione del 1884
 - d) Elementi e complessi di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale (A-8, A-9 L.R. n. 20/2000, e Artt. 8.5.4 e 8.5.5 PTCP) con l'individuazione delle seguenti tipologie di vincolo:
 - d1) Edifici di interesse storico architettonico con vincolo D.Lgs 42/2004
 - d2) Edifici di pregio storico culturale e testimoniale
 - d3) Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica
 - d4) Complessi edilizi di valore storico-testimoniale
 - d5) Complessi edilizi e corti di valore storico-testimoniale con elementi incongrui
 - e) Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse

paragrafo 2): Politiche attuative del Sistema

1. Le finalità e gli obiettivi da perseguire, oltre a quelli fissati dal PTCP agli articoli 8.2 e 8.5, comprendono le seguenti politiche :
 - a) Aree di interesse archeologico (Art. 8.2 PTCP artt. 21 e 31 PTPR)
 1. Il riferimento è la Tav. n. 3 del PSC nonché l'Art. 18.a delle NdA del PSC medesimo.
 2. In tali elaborati sono stati riportati i "siti" segnalati e raccolti tramite una attività di collaborazione con la Soprintendenza ed i suoi Ispettori; il sito è accompagnato dal relativo codice identificativo. A tale codice corrisponde una scheda nella quale sono riportate le informazioni sul sito (vedi Allegato alla Tav. 3 del PSC). Oltre a quanto segnalato in cartografia, sono sottoposte al nulla osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia – Romagna i seguenti interventi:
 - a) tutti gli interventi che comportino modifiche dell'assetto del sottosuolo:
 - 1 – laddove è accertata la presenza di resti di interesse archeologico (schede e segnalazioni di cui sopra);
 - 2 – nelle aree dei centri storici dove è documentata la secolare stratificazione dei depositi antropici;
 - 3 – nelle fasce di territorio attraversate da direttrici viarie, fossero esse d'acqua o terrestri.
 - b) tutti gli interventi relativi a grandi trasformazioni urbane (Piani Urbanistici Attuativi, Piani di Riqualificazione Urbana, aree produttive APEA) e nuove urbanizzazioni e infrastrutture (tracciati fognari, reti di servizio luce, gas, acqua, ecc.);
 - c) Per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture esistenti si dovrà comunicare alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia–Romagna, l'avvio dei lavori, per consentire, ove si reputi necessario, il rilievo delle sezioni esposte da parte di professionalità specifiche.
 3. Nello specifico si segnala che:
 - 1) gli interventi indicati ai punti a) e b) del comma precedente, comporteranno indagini archeologiche preventive, da effettuarsi a cura della committenza e da concordare con la Soprintendenza stessa, la quale, in base ai risultati, si esprimerà sulla fattibilità delle opere;
 - 2) i progetti relativi ai summenzionati punti a) e c) dovranno pervenire alla citata Soprintendenza o in fase di

pre-progettazione, oppure, in caso di progettazioni già esistenti, almeno 60 giorni prima dell'inizio lavori;

3) si dovranno prevedere i necessari aggiornamenti da produrre con cadenza triennale, a cura del Comune.

b) Viabilità storica (Art. 8.5 PTCP e Art. 20 comma 1 e Art. 24 PTPR)

1. La viabilità storica è individuata nella Tav. n. 2 - Carta Unica, evidenziata nell'Allegato 5 alla Relazione del PSC ed è normata all'Art. 18.b delle NdA del PSC medesimo.

c) Principali canali storici (Art. 8.5 PTCP)

1. I principali canali storici sono individuati nella Tav. n. 2 - Carta Unica, evidenziati nell'Allegato 5 alla Relazione del PSC e sono normati all'Art. 18.c delle NdA del PSC medesimo.

d) Elementi e complessi di valore storico, architettonico, culturale e testimoniale

d1) Edifici di interesse storico architettonico con vincolo D.Lgs 42/2004: su tali edifici vanno attivate le politiche di conservazione e valorizzazione definite dalla normativa vigente. Gli edifici sono rappresentati nelle tavole del RUE con colore pieno nero e numero identificativo. Essi sono:

1. Chiesa parrocchiale di Altedo
2. Ex chiesa di Pegola
3. Villa Scarani – Pegola
4. Oratorio di Villa Scarani – Pegola
5. Corte S. Anna
6. Aia S. Pietro

Gli interventi edilizi su tali beni sono subordinati ad autorizzazione preventiva da parte della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi degli artt. 20, 21 e 22 del D.Lgs 42/2004.

d2) Edifici di pregio storico culturale e testimoniale: su tali edifici e manufatti vanno attivate forme di tutela, conservazione e valorizzazione ambientale sia in riferimento all'edificio che alle sue relazioni con il territorio; gli edifici sono rappresentati nelle tavole del RUE con colore pieno rosso. Essi sono:

- Torre Gnadi (torre isolata)
- Torre Gnadi (nucleo rurale di pregio)
- Villa Venturi - Pegola

Per tali edifici le modalità di intervento sono il Risanamento conservativo tipo B (RC-B) come definito in Appendice.

d.3) Edifici e complessi di interesse storico-architettonico di proprietà pubblica (Art. 10, 1° comma, Dlgs 42/2004) gli edifici sono rappresentati nelle tavole del RUE con colore pieno viola. Essi sono:

- Palazzo Marescalchi – Capoluogo
- Cimitero Capoluogo
- Cimitero Pegola
- Cimitero Altedo

Gli interventi edilizi su tali beni sono subordinati ad autorizzazione preventiva da parte della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi degli Artt. 20, 21 e 22 del Dlgs 42/2004. Se tali edifici a seguito di verifica dell'interesse culturale da parte dei competenti organi ministeriali, venissero dichiarati privi dell'interesse culturale, saranno sottoposti alla disciplina urbanistico-edilizia d'ambito in cui sono ubicati.

d4) Complessi edilizi di valore storico-testimoniale riconoscibile senza elementi incongrui (rappresentati nelle Tavole del RUE con un cerchio di colore blu): gli interventi per la valorizzazione architettonica ed ambientale di tale patrimonio edilizio sono riportati all'Art. 21 successivo.

d5) Edifici e manufatti singoli di valore storico-testimoniale riconoscibile con elementi incongrui (rappresentati nelle Tavole del RUE con un cerchio di colore rosso): gli interventi per la valorizzazione architettonica ed ambientale di tale patrimonio edilizio sono riportati all'Art. 21 successivo.

e) Area di tutela delle risorse paesaggistiche complesse:

- Negli elaborati del RUE sono riportate alcune aree perimetrare sulle quali il PSC ha svolto un approfondimento di tipo “paesaggistico” al fine di riconoscere alcune “visioni d’insieme delle risorse storico-testimoniali e architettoniche, naturalistiche, paesaggistiche” presenti in ambito extraurbano.
- Gli obiettivi della tutela:
l’obiettivo della tutela si esplica attraverso una valutazione preventiva da svolgere in fase progettuale edilizia, che deve – attraverso l’ausilio di simulazioni grafiche informatizzate – dimostrare ed illustrare come una nuova costruzione o un nuovo intervento infrastrutturale vengono collocati sul territorio rispetto l’oggetto della tutela ed in posizione tale da non produrre una “copertura” delle visuali paesaggistiche individuate.
- Le modalità attuative sono:
La proposta progettuale deve essere valutata e discussa in via preventiva dalla “Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio”.

Art. 21- Complessi edilizi di valore storico-testimoniale riconoscibile

1. I Complessi edilizi (anche denominate Corti di valore storico-testimoniale riconoscibile con o senza elementi incongrui, sono state individuate a seguito di apposito censimento con schedatura. Nelle Tavole del RUE e nelle presenti norme il numero di riferimento riportato vicino ad ogni insediamento individuato (con cerchiatura blu o rossa) rappresenta il numero delle schede del censimento di cui sopra (depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale).
2. Nel caso in cui questi complessi edilizi sono connessi all'agricoltura e fanno parte di una azienda agricola, le norme del presente articolo devono essere correlate con quelle di cui agli Artt. 33, 33.1 e 34.

1. PARAGRAFO PRIMO

1.1. DEFINIZIONI DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI DA REALIZZARSI NELLE "CORTI E NEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO-TESTIMONIALE"

1 – CORTE DI VALORE STORICO – TESTIMONIALE CON O SENZA ELEMENTI INCONGRUI

Si definisce "CORTE DI VALORE STORICO – TESTIMONIALE CON O SENZA ELEMENTI INCONGRUI" lo spazio comune a tutti gli edifici che compongono lo stesso insediamento rurale.

E' delimitata da uno o più dei seguenti elementi:

- perimetro catastale
- perimetro dell'area cortiliva di pertinenza
- altri elementi naturali (siepi, filari, fossi)

All'interno di dette corti, gli edifici vengono poi classificati in base alle caratteristiche di cui al punto successivo.

1.2 - TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI RURALI (vedi Allegato 1 riportato in calce al presente documento)

Si definisce "TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI RURALI" la classificazione degli edifici in relazione alle loro caratteristiche formali, dimensionali e d'uso storico.

Nell'Allegato 1 le tipologie riconosciute sono state codificate, con lettera identificativa, nelle principali classi tipologiche di edifici.

1.3 - ABACO DEGLI EDIFICI (vedi Allegato 2 riportato in calce al presente documento)

Si definisce "ABACO DEGLI EDIFICI" la rappresentazione grafica delle più frequenti classi tipologiche degli edifici riscontrate sul territorio comunale.

L'ABACO DEGLI EDIFICI contiene:

- schema assonometrico di riferimento
- pianta schematica di riferimento con riportato lo schema distributivo
- modalità per il calcolo del numero massimo degli alloggi ammessi

1.4 – SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DI POTENZIAMENTO DEL VERDE (vedi Allegato 3 riportato in calce al presente documento)

Le schede riportano degli schemi esclusivamente orientativi per rappresentare cosa si intende per potenziamento e valorizzazione nonché creazione ex novo, del verde rurale di una corte.

1.5 - PROGETTO UNITARIO

Si definisce "progetto unitario" il progetto d'insieme dei rapporti formali e dimensionali di tutti gli edifici che compongono una "corte", secondo le caratteristiche degli insediamenti tradizionali rurali.

Il "progetto unitario" deve definire:

- il perimetro della "corte"
- il tipo di intervento e l'uso degli edifici presenti
- gli edifici da demolire
- gli edifici da conservare
- gli edifici da trasformare

- gli eventuali edifici di nuova costruzione
- la definizione della posizione di non più di una piscina per corte
- la definizione del nuovo impianto del verde, il tipo di piantumazioni, la predisposizione di interventi di potenziamento delle reti ecologiche, tenendo presenti gli schemi esemplificativi riportati nell'allegato 3 alle presenti norme.

Il "progetto unitario" deve essere presentato come definito all'Art. 17.2 precedente.

1.6 - Norme di carattere generale sugli interventi:

L'intervento di recupero e rifunzionalizzazione di una corte colonica, può essere subordinato alla sottoscrizione di una convenzione, da allegare al Progetto Unitario, attraverso la quale il proprietario si impegna alla contestuale realizzazione delle opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale, quali: opere di sistemazione delle aree di pertinenza, manutenzione dei drenaggi, opere di consolidamento idrogeologico, opere di igienizzazione degli scarichi, da concordarsi di volta in volta con l'Amministrazione Comunale in relazione all'ambito territoriale in cui è inserita la corte da recuperare.

Tutti gli interventi previsti nelle corti ubicate in zone di pertinenza fluviale e/o ad alta probabilità di inondazione, dovranno comunque rispettare gli usi ammessi e le trasformazioni ammissibili dagli artt. 6 e 3 del "Piano Stralcio per il Sistema Idraulico Navile-Savona Abbandonato", ferma restando l'acquisizione del parere idraulico all'Autorità Idraulica competente, anche al fine di verificarne la sostenibilità .

Gli interventi che comportano aumento di unità abitative o cambio d'uso verso funzioni abitative in corti od edifici ubicati all'interno delle "distanze di prima approssimazione" di linee elettriche, dovranno essere preceduti da una valutazione dei campi elettromagnetici prodotti dal tratto di linea di riferimento.

Tutti gli interventi che comportano aumento di unità abitative o cambio d'uso verso funzioni abitative, in corti od edifici ubicati all'interno di fasce acustiche di pertinenza stradale di classe IV, dovranno prevedere l'adozione di requisiti passivi idonei alla mitigazione del rumore ed opere di mitigazione acustica compatibili con il contesto.

Qualsiasi intervento di recupero ad uso civile di fabbricati ex agricoli in ambito agricolo localizzati in aree non servite da pubblica fognatura, dovrà prevedere un sistema di smaltimento dei reflui ai sensi della delibera di Giunta Regionale n. 1053/2003, secondo quanto di seguito riportato:

- subirrigazione (solo per edifici mono-bifamiliari)
- fitodepurazione con sistema sub-superficiale a flusso orizzontale (letti o vassoi assorbenti) o fitodepurazione con sistema sub superficiale a flusso verticale;
- filtro batterico aerobico;
- filtro batterico anaerobico;
- depuratori biologici

Le modalità d'intervento indicati nei successivi punti costituiscono specifiche di criteri costruttivi e morfologici relativamente alle singole parti di edifici (strutturali e di finitura), fermo restando quanto disciplinato dalle categorie d'intervento riportate al punto 1) Appendice. Relativamente agli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, dovranno comunque essere rispettate le modalità e le condizioni d'intervento stabilite dalla Soprintendenza ai Beni Culturali, nonché le normative in materia sismica.

Il recupero degli edifici storici e testimoniali é vincolato dalle categorie d'intervento previste dal RUE, a cui ciascun manufatto edilizio è associato; costituiscono inoltre una specifica indicazione di criteri costruttivi e morfologici di riferimento (strutturali e di finitura), quelli indicati ai punti successivi.

Strutture verticali

1. Le strutture portanti verticali debbono essere recuperate mediante interventi di consolidamento e ripristino nel rispetto del sistema strutturale preesistente, delle caratteristiche strutturali e termoigrometriche delle strutture originarie (rispetto delle funzioni strutturali delle murature portanti, caratteristiche di ventilazione e scambio igrotermico attraverso l'intonaco e la tinteggiatura, ecc.).
2. Nel recupero delle murature esistenti dovranno essere di preferenza impiegate tecniche di ripresa secondo il metodo "cuci-scuci", o altri metodi che non pregiudichino la funzionalità termoigrometrica complessiva delle murature originali.

Strutture portanti orizzontali

1. Le strutture portanti orizzontali debbono essere recuperate mediante interventi di consolidamento e ripristino nel rispetto del sistema strutturale preesistente. Gli elementi lignei (solai e tetto), dovranno essere recuperati sostituendo gli elementi deteriorati od estranei aggiunti, con nuovi elementi della stessa natura (travi in legno); solo nel caso in cui tali strutture risultino completamente degradate od inesistenti, si potrà procedere al loro completo ripristino.
2. Le strutture di copertura dovranno rispettare la tipologia del tetto (a due, tre o quattro acque), gli sporti e la relativa pendenza.
3. Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con getto di calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata e rinforzo delle travature portanti, con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con altre tecnologie di tipo conservativo.
4. E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne, o materiali nuovi e tecnologie innovative per gli interventi integrativi necessari all'irrigidimento delle strutture orizzontali.

Manti di copertura

1. I manti e gli elementi di finitura della coperture debbono essere mantenuti o recuperati in coerenza con la tradizione locale, mediante la conservazione ed il ripristino delle finiture originarie, relativamente ai seguenti elementi:
 - coppi ed embrici;
 - sporti di gronda (questi debbono essere coerenti con il tipo di muratura e di copertura dell'edificio).
2. Non sono ammessi sporti della copertura nei timpani laterali né manti di copertura in manufatti di cemento colorato, ma solo in cotto naturale.
3. Negli interventi di ripristino o rifacimento del manto di copertura è prescritto prioritariamente il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando, per le integrazioni, materiale dello stesso tipo e colore.
4. I comignoli e gli abbaini tradizionali dovranno essere ricostruiti nelle forme e con i materiali e le tecnologie tradizionali e di epoca del fabbricato; sono vietati comignoli o esalatori in fibrocemento o in cemento prefabbricato.
5. I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere in rame od in lamiera verniciata.

Scale e collegamenti verticali

1. I corpi scala esistenti possono essere consolidati, ripristinati o sostituiti nel rispetto dell'impianto tipologico e delle strutture originali.
2. Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale.
3. Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali storici (ringhiere di pregio, corrimani, ecc.) dovranno essere conservati o, laddove in avanzato stato di degrado, sostituiti con elementi di tipologia e materiali riconducibili allo stato originario.
4. 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 alla quota di colmo del tetto.

Paramenti esterni, intonaci, tinteggiature

1. I paramenti murari relativi ai fronti esterni ed interni, dovranno essere prioritariamente conservati o comunque ripristinati nella finitura originale, e realizzati in modo coerente con l'organicità prospettica dell'unità edilizia.
2. Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati con l'impiego di tecniche e materiali della tradizione locale (intonaci a calce) e tinteggiata con colori naturali tradizionali; è vietato l'impiego di intonaci plastici, spatolati o graffiati.
3. Il colore da usarsi negli intonaci dovrà essere approvato preventivamente dal Comune con campionatura in loco facendo riferimento alla valutazione globale dell'ambito in cui è inserito l'edificio; il Comune può redigere ed approvare un apposito "Piano del Colore" da utilizzare nei casi compresi nel presente articolo.

Infissi esterni

1. Gli infissi esterni di porte e finestre (scuri e telai a vetro) dovranno essere realizzati in modo coerente e uniforme all'edilizia storica dell'area, prevedendo in via prioritaria il restauro o il ripristino degli infissi lignei e degli scuri e/o persiane esistenti, ovvero la loro sostituzione, in caso di grave degrado, ma sempre in coerenza con altri analoghi di tipo tradizionale.
2. Gli infissi e gli elementi di oscuramento, quali persiane, sportelloni e scuretti, dovranno essere in legno naturale o verniciati a olio, od anche in materiali innovativi (alluminio verniciato, pvc ecc.), ma esclusivamente nei colori del repertorio tradizionale locale.

Pavimentazioni

1. Le pavimentazioni di pregio, sia interne che esterne, devono essere conservate e ripristinate. Le integrazioni di parti di pavimentazioni degradate ovvero il ripristino o la sostituzione di pavimentazioni in cattivo stato di conservazione dovranno essere realizzati reimpiegando materiali omogenei a quelle preesistenti ed utilizzando tecniche costruttive tradizionali.
2. Nel caso di nuove pavimentazioni si dovranno usare materiali simili per natura e lavorazione a quelle della tradizione locale.
3. Sono comunque vietate pavimentazioni esterne alla "Palladiana" (indipendentemente dal tipo di materiale utilizzato), od in asfalto, sia per quanto riguarda la viabilità di accesso privata che per le aree pertinenziali della corte o dell'edificio tutelato.
4. Almeno il 70% della porzione non costruita della corte deve essere lasciata permeabile.

Elementi decorativi

1. Gli elementi decorativi originari, (cornicioni, marcapiani, lesene ecc.) devono essere conservati e restaurati; la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, in pietra naturale o laterizio (lesene, capitelli, davanzali, mensole, cornici, fittoni, decorazioni interne ed esterne ecc.) deve avvenire con gli stessi materiali usati nella tradizione locale.

Recinzioni

1. Nel territorio rurale sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in "sieve viva", con essenze autoctone, con eventuale rete metallica integrata, senza basamenti murari, di altezza massima di mt. 2,00.
2. All'interno delle corti ex rurali di valore storico testimoniale, le separazioni tra proprietà diverse potranno essere realizzate con la tipologia di recinzione di cui al punto 1 precedente, individuando in sede di Progetto Unitario, uno spazio libero a servizio di tutti gli edifici della corte, che partendo dall'accesso dalla viabilità ordinaria, mantenga l'immagine tradizionale dell'aia.
3. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura.

1.7 - Adeguamento delle superfici accessorie (SA):

1. Insieme di opere di ristrutturazione edilizia, cambi d'uso e nuova costruzione volti a dotare le unità abitative esistenti di una quantità di superficie accessoria alla residenza da destinare ad autorimesse e cantine. E' ammesso un incremento di SA fino ad un massimo pari a 30 mq di superficie (compresa quella esistente) per ogni unità abitativa.
Tali opere sono ammesse, come ampliamento e nuova costruzione, solamente per gli imprenditori agricoli professionali (IAP) e coltivatori diretti. Gli altri soggetti possono ricavare tali servizi solamente mediante interventi di ristrutturazione e cambio d'uso di edifici esistenti.

1.8 - Prescrizioni particolari

1. Per gli interventi sugli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo A2 tipo B (RC-B) e ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV), si potranno avere due situazioni al momento dell'attuazione degli interventi:

a - Edifici per i quali vengono riscontrate al momento della richiesta di permesso di costruire condizioni di precarietà statica.

Dovranno essere presentati al momento della richiesta di permesso di costruire i seguenti documenti tecnici:

- una perizia giurata sulle condizioni statiche dell'edificio con allegata idonea documentazione (rilievi strutturali, documentazione fotografica, ecc.) tali da mettere in evidenza le lesioni, i cedimenti, lo stato

di collabenza e di deficienza delle strutture;

- tavola degli interventi con evidenziate le demolizioni da farsi, le nuove costruzioni o le ricostruzioni proposte, nonché una verifica dei materiali usati ripristinando i seguenti elementi:

- lesene, cornici e fasce marcapiano;
- elementi architettonici e decorativi di pregio (fregi, dipinti, stucchi, decorazioni, elementi scultorei, inferriate, balconi e balaustre in pietra e in muratura);
- elementi in ferro lavorato quali balaustre, cancelli e cancellate;
- intonaci a calce e tinteggiature in calce e ai silicati, con esclusione dell'idropittura al quarzo;
- coperture in coppi in laterizio, utilizzando per il manto superiore i coppi di recupero;
- tipologia dello sporto di gronda uguale al preesistente, gronde e discendenti in rame o lamiera verniciata con terminale in ghisa;
- murature in mattoni comuni pieni bolognesi a faccia a vista o intonacate;
- colonne all'ingresso dei cortili e spazi aperti di pertinenza degli edifici;

- pagamento del contributo di costruzione rideterminato sulla base della quantificazione delle mutate modalità di intervento.

b - Edifici per i quali vengono riscontrate da parte del D.L. durante l'esecuzione dei lavori già concessionati, condizioni di precarietà statica.

La D.L. dovrà immediatamente ordinare la sospensione di ogni attività edilizia e darne conoscenza scritta all'Amministrazione Comunale. Per poter proseguire con i lavori (sia di demolizione che di successiva ricostruzione) contemporaneamente o successivamente alla sospensione dei lavori, dovrà essere richiesto nuovo permesso di costruire corredato dai seguenti allegati:

- rilievo dello stato di fatto al momento della sospensione lavori;
- ampia documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- perizia giurata, tavola degli interventi e ripristino degli elementi architettonici, così come definiti al punto "a" precedente;
- pagamento del contributo di costruzione rideterminato sulla base della quantificazione delle mutate modalità di intervento, nonché altri adempimenti se necessari

2. PARAGRAFO SECONDO

2.1. IDENTIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO EXTRARURBANO DI VALORE STORICO-TESTIMONIALE

Le corti e gli edifici di valore storico-testimoniale presenti sul territorio extraurbano sono stati così classificati:

2.1.1.- Complessi edilizi di valore storico-testimoniale riconoscibile senza elementi incongrui

1. Tali corti (individuate in cartografia con una cerchiatura blu ed un numero che fa riferimento alle schede del censimento del patrimonio edilizio in zona extraurbana effettuato dal Comune) sono caratterizzate dalla presenza della totalità degli edifici che assumono un valore storico testimoniale (espressa mediante una lettera di identificazione tipologica) a cui applicare le modalità e gli usi di cui ai successivi punti

CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

1. L'intervento avviene nel rispetto delle seguenti condizioni di ammissibilità:

- presentazione di un Progetto Unitario a firma di tutte le proprietà interessate, che prenda in considerazione tutti i fabbricati esistenti. Il progetto deve prevedere la demolizione dei fabbricati incongrui (quando presenti e non legittimati); nel caso siano legittimati possono essere ricostruiti inserendoli correttamente nel disegno generale del Progetto Unitario, utilizzando tecnologie e materiali coerenti all'edificio principale. Nella ricostruzione devono preferibilmente essere accorpati anche i fabbricati destinati a servizio della residenza.

Il Progetto Unitario, una volta approvato, dovrà essere allegato a tutte le richieste dei titoli abilitativi inerenti la stessa corte, anche se presentate in tempi diversi.

- il Progetto Unitario, nel rispetto dell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2), dei relativi usi e degli interventi prescritti, dovrà soddisfare un rapporto tra le superfici tale che venga prevista una SA (per autorimesse, cantine ed altri accessori per la residenza) di almeno 30 mq per ogni unità abitativa indipendentemente dalla sua superficie; nel caso di usi non residenziali la SA dovrà essere funzionale all'uso previsto. La localizzazione della SA deve essere prevista nei fabbricati esistenti. E' obbligatorio prevedere una autorimesse per ogni unità abitativa prevista dal Progetto Unitario.
- non è prevista la realizzazione di nuovi edifici, ma è consentito l'utilizzo della Superficie (calcolata una sola volta in proiezione orizzontale) di forni, pollai e porcilaie, purchè di altezza in gronda superiore a 2,50, al fine di concorrere alla riqualificazione della corte; tale intervento è da prevedere nel progetto unitario e comporta anche la demolizione con ricostruzione in modo organico di tali manufatti
- contributo aggiuntivo di opere di carattere naturalistico (filari, siepi, viali alberati, coerenti con il progetto delle reti e corridoi ecologici previsti dal PSC e riportato nelle tavole del RUE laddove presenti nell'intorno dell'intervento e su area della medesima proprietà) individuate di comune accordo con il Servizio Ambiente del Comune di Malalbergo sulla base degli schemi esemplificativi allegati alle presenti norme (allegato 3) da prevedere nel Progetto Unitario; a garanzia della realizzazione degli interventi di carattere naturalistico, sarà richiesta apposita fideiussione pari al 100% del costo dell'intervento da svincolare ad opere realizzate.

2. Per gli interventi che non comportano aumento di Su, nè aumento di unità abitative, nè cambio d'uso, non occorre il Progetto Unitario e si può intervenire in modo diretto con le modalità previste ai successivi punti.

3. L'insediamento di eventuali attività ricettive, di ristorazione e terziarie dovrà prevedere la dotazione minima di parcheggi privati di cui al successivo Art. 37 (100% della ~~SU~~ SU destinata all'attività). In questi casi non viene prevista una dotazione minima o massima di SA, in quanto la medesima deve essere funzionale all'attività.

2.1.2. Edifici e manufatti singoli di valore storico-testimoniale riconoscibile con elementi incongrui.

1. Tali edifici (individuati in cartografia con una cerchiatura rossa ed un numero che fa riferimento alle schede del censimento del patrimonio edilizio in zona extraurbana effettuato dal Comune) sono individuati per la loro tipologia (espressa mediante una lettera di identificazione tipologica) a cui applicare le modalità

e gli usi di cui ai successivi punti.

CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

1. L'intervento avviene nel rispetto delle seguenti condizioni di ammissibilità:

- intervento diretto, comprendente la definizione dell'utilizzo delle superfici abitative e per servizi residenziali e dei relativi usi; il progetto dovrà soddisfare un rapporto tra le superfici tale che venga prevista una SA (per autorimesse, cantine ed altri accessori per la residenza) di almeno 30 mq per ogni unità abitativa indipendentemente dalla sua superficie; nel caso di usi non residenziali la SA dovrà essere funzionale all'uso previsto. La localizzazione della SA deve essere prevista nei fabbricati esistenti. E' obbligatorio prevedere una autorimessa per ogni unità abitativa prevista dal progetto.
- l'ampliamento della superficie abitativa, la modifica delle unità abitative o il cambio d'uso ove previsto, sono subordinate all'intervento di demolizione dei fabbricati incongrui se presenti; nel caso siano legittimati possono essere ricostruiti inserendoli correttamente in un disegno generale e con uso di tecnologie e materiali coerenti all'edificio principale; nella ricostruzione devono preferibilmente essere accorpate anche i fabbricati destinati a servizio della residenza.
- è sempre ammesso il cambio d'uso, ovvero l'utilizzo della Superficie (calcolata una sola volta in proiezione orizzontale) di forni, pollai e porcilaie, purchè di altezza in gronda superiore a 2,50, al fine di riqualificare l'ambito circostante l'edificio o gli edifici; sono ammessi modesti incrementi di superficie di tali manufatti accessori, al solo fine di raggiungere la dimensione minima di una autorimessa o un suo multiplo (dimensione minima di una autorimessa 2,50 x 5,00 m); tale intervento è da prevedere nel progetto edilizio e comporta anche la demolizione con ricostruzione in modo organico di tali manufatti.
- contributo aggiuntivo di opere di carattere naturalistico (filari, siepi, viali alberati, coerenti con il progetto delle reti e corridoi ecologici previsti dal PSC e riportato nelle tavole del RUE laddove presenti nell'intorno dell'intervento e su area della medesima proprietà) individuate di comune accordo con il Servizio Ambiente del Comune di Malalbergo sulla base degli schemi esemplificativi allegati alle presenti norme (allegato 3) da prevedere nel Progetto Unitario; a garanzia della realizzazione degli interventi di carattere naturalistico, sarà richiesta apposita fideiussione pari al 100% del costo dell'intervento da svincolare ad opere realizzate.

2. L'insediamento di eventuali attività ricettive, di ristorazione e terziarie dovrà prevedere la dotazione minima di parcheggi privati di cui al successivo Art. 37 (100% della ~~SU~~ SU destinata all'attività). In questi casi non viene prevista una dotazione minima o massima di SA, in quanto la medesima deve essere funzionale all'attività.

2.2. CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI PER TIPOLOGIA

All'interno delle corti o complessi edilizi di cui ai punti precedenti, possono essere presenti le seguenti tipologie edilizie:

A – Edifici residenziali monumentali di interesse storico-architettonico

A1 - Ville e palazzi

A2 - Case padronali

B - Edifici residenziali rurali di interesse storico-testimoniale

B1 – Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla)

B2 - Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla), case bracciantili 900tesche ormai storicizzate

C - Edifici rurali di servizio di interesse storico-testimoniale

C1 - Fienili, stalle-fienili

C2 - Caselle

C3 - Stalle e fienili 900teschi storicizzati

C4 - Edifici accessori, forni, pollai, ecc.

C5 – Pozzi, silos

D - Edifici religiosi e/o manufatti di culto e cippi memoriali di interesse storico-testimoniale (piastrini, edicole votive, lapidi o sacrari storici, ecc.)

D1 – Oratori e/o manufatti per il culto

D2 – Cippi memoriali di interesse storico-testimoniale(pilastrini, edicole votive, lapidi o sacrari storici, ecc.)

E - Edifici rurali produttivi di valore storico-testimoniale

F - Edifici singolari di interesse architettonico

F1 - Torri

F2 - Opere idrauliche storiche

F3 – Tipologie o manufatti singolari

R - Edifici in stato di rudere(1)

K - Edifici incongrui con le tipologie storiche

(1) Per edifici in stato di rudere si intendono quelle porzioni di edificio che all'atto di richiesta di permesso di costruire hanno mantenuto una consistenza edilizia residua pari ad uno spiccato murario di almeno un piano tale da riconoscerne il sedime, e che si trovano in posizione tale da rispettare il parametro di distanza minima dalle strade

2.3. USI COMPATIBILI E TIPI DI INTERVENTI

2.3.1. Per gli edifici classificati A1 e A2 sono ammessi:

USI

- UA1
- UC12/A
- UC18, solo studi professionali e piccoli uffici in genere
- UC19, solo attività culturali
- UL2
- è sempre ammesso il recupero per gli USI della funzione agricola

INTERVENTI

- Restauro e risanamento conservativo tipo A (RC-A) con la possibilità di:
 - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio, nel rispetto delle condizioni di ammissibilità e nel rispetto del tipo di intervento
- CD

2.3.2. Per gli edifici classificati B1 e B2 sono ammessi:

USI

- UA1
- UC12/A
- UC18, solo studi professionali e piccoli uffici in genere
- UC19, solo attività culturali
- UL2
- è sempre ammesso il recupero per gli USI della funzione agricola

INTERVENTI

- Restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B) con la possibilità di:
 - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio (anche con l'utilizzo di trapianature), nel rispetto delle condizioni di ammissibilità e dell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
 - utilizzare per gli usi di cui sopra, nel rispetto delle condizioni di ammissibilità, la porzione destinata a stalla-fienile nel caso di fabbricato classificato di tipologia B1 e B2 – “case-stalla”. Il recupero del fabbricato deve avvenire considerando l'abaco dei tipi edilizi (allegato 2). In caso di tamponamento delle parti aperte, dovrà essere lasciata in evidenza la struttura originaria. La ricomposizione dei prospetti deve avvenire in modo coerente con la porzione di fabbricato già ad uso residenziale; la tipologia di copertura va mantenuta
 - prevedere unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
- CD

2.3.3. Per gli edifici classificati C1, C2, C3, E, sono ammessi:

USI

- UA1
- UC12/A
- UC18, solo studi professionali e piccoli uffici in genere
- UC19, solo attività culturali
- UL2
- è sempre ammesso il recupero per gli USI della funzione agricola

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV) con la possibilità di :
 - utilizzare tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma dell'edificio (anche con l'utilizzo di trapianature), nei limiti fissati dalle condizioni di ammissibilità considerando l'abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
 - valorizzare gli aspetti architettonici, mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria; la tipologia di copertura va mantenuta
 - intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio
 - prevedere un'insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d'uso)
 - inserire gli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari
 - prevedere nuove unità abitative nei limiti previsti nell'abaco dei tipi edilizi (allegato 2)
- CD

2.3.4. Per gli edifici classificati C4 sono ammessi:

USI

- UE2
- servizi all'uso UA1
- servizi alle attività insediate nell'edificio principale
- è sempre ammesso il recupero per gli USI della funzione agricola

INTERVENTI

- Ristrutturazione edilizia (RE) con la possibilità di :
 - valorizzare gli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria

- intervenire sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio tali da comportare anche la demolizione con successiva ricostruzione

– CD

2.3.5. Per gli edifici classificati D, F1, F2, F3 sono ammessi:

USI

- funzione specialistica originaria
- UA1 qualora le dimensioni volumetriche e le caratteristiche architettoniche lo consentano;
- servizi all'uso UA1
- UC3, UC18, solo studi professionali e piccoli uffici in genere
- è sempre ammesso il recupero per gli USI della funzione agricola

INTERVENTI

- Restauro e risanamento conservativo tipo A (RC-A)

– CD

2.3.6. Per gli edifici classificati R (edifici in stato di rudere) sono ammessi:

USI

- UA1
- UC12/A
- UC18, solo studi professionali e piccoli uffici in genere
- UC19, solo attività culturali
- UL2
- è sempre ammesso il recupero per gli USI della funzione agricola

INTERVENTI

- Ripristino tipologico (RT): ricostruzione della sagoma originaria dell'edificio, con le caratteristiche morfologiche, architettoniche ed uso dei materiali di tipo tradizionale, secondo la tipologia di riferimento individuata o riconoscibile, di cui all'allegato 2

– CD

2.3.7. Gli edifici classificati K vanno demoliti nel rispetto delle condizioni di ammissibilità

2.3.8. Corti o edifici già recuperati in base al pre-Vigente PRG

1. Per tutti gli edifici già oggetto di intervento di recupero e rifunionalizzazione, avvenuto sia in modo diretto, sia tramite Progetto Unitario, i cui titoli abilitativi siano stati rilasciati dopo il 14 luglio 1997 (data di approvazione della V/Generale al PRG), sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (REV)
- Risanamento conservativo (RC-B)
- CD

Per tali edifici sono ammessi interventi che comportino esclusivamente cambi d'uso e realizzazione di nuove unità immobiliari secondo le funzioni e le tipologie di intervento stabilite dall'abaco dei tipi edilizi riportato in appendice.

2.4. MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. Solamente per le tipologie di corte con cerchiatura blu, deve essere predisposto un PROGETTO UNITARIO (da attuarsi anche per fasi successive e con i contenuti già previsti al precedente Art. 17.2). Il Progetto Unitario viene approvato assieme al primo titolo abilitativo; successivamente va comunque sempre allegato ad ogni richiesta di intervento edilizio.

2. Per le tipologie di corte con cerchiatura rossa, per gli interventi che non comportano aumento di SU, nè aumento di unità abitative, nè cambio d'uso, nè incremento di SA, si procede con INTERVENTO DIRETTO.

2.5. PARAMETRI

Per la costruzione di fabbricati di servizio (dove ammesso dal presente articolo):

Altezza massima: per i fabbricati di servizio residenziale:	metri 2,50
Distanza minima dai confini di proprietà e dagli altri fabbricati della corte:	non inferiore a 5 metri; una distanza diversa può essere definita con il Progetto Unitario
Distanza minima dalle strade:	rispetto del D.L. 30.4.1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni o altre distanze riportate negli elaborati del RUE
Parcheggi per gli usi non residenziali:	nella quantità fissata all'Art. 37 successivo secondo la specifica destinazione d'uso prevista

2.6. INTERVENTI PREVISTI MEDIANTE PIANO DI RECUPERO O CON CONVENZIONE

2.6.1 Interventi previsti mediante Piano di Recupero

Nel territorio extraurbano sono state individuate, con perimetro di colore blu, alcune tipologie di ex corti rurali di notevole dimensione e valore storico-testimoniale. Per tali corti si è individuata una attuazione diretta previa approvazione di un Piano di Recupero. I casi individuati sono:

2.6.1.1) Scheda 10/01 - Recupero "Complesso Uberseto"

paragrafo 1): Identificazione

1. Nel "Complesso Uberseto" sono ricomprese le sottoelencate tipologie edilizie:

- a) Villa Uberseto, contrassegnata negli elaborati del RUE. con la lettera A1;
- b) Casa rurale ad elementi giustapposti, contrassegnata negli elaborati del RUE con la lettera B1;
- c) Rudere, contrassegnato negli elaborati del RUE con la lettera R;
- d) Edificio incongruo, contrassegnato negli elaborati del RUE con la lettera K.

paragrafo 2): Usi compatibili

1. UL2, UC12/A
2. In alternativa può rimanere l'uso agricolo.

paragrafo 3): Interventi ammessi

- MO
- MS
- Restauro e risanamento conservativo RC-A per l'edificio classificato A1
- Restauro e risanamento conservativo RC-B per l'edificio classificato B1
- RT per l'edificio classificato R
- D, demolizione con ricostruzione in altra posizione dell'edificio incongruo classificato K.
- CD

paragrafo 4): Modalità di attuazione

1. intervento diretto per la manutenzione ordinaria e straordinaria
2. approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata esteso a tutta l'area individuata negli elaborati del RUE

paragrafo 5): Parametri

- Da definirsi in sede di redazione del Piano di recupero
- Parcheggi come definiti all'Art. 37 successivo in relazione agli Usi previsti

paragrafo 6): Prescrizioni specifiche

- Con il Piano di Recupero devono essere definiti gli interventi e gli usi per tutti gli edifici; nel caso in cui venga previsto il cambio d'uso del "Complesso", l'edificio incongruo deve essere subito demolito e ricostruito in altra posizione. Se viene confermata la destinazione agricola, con il Piano di recupero verranno definiti gli interventi per tutti gli edifici, ma l'elemento incongruo potrà essere demolito e ricostruito secondo fasi di intervento predefinite ma successive.
- Con il Piano di Recupero si deve perseguire l'obiettivo di un riordino complessivo della corte, demolendo e spostando l'edificio incongruo in altra posizione, ricostruendo l'edificio parzialmente crollato, al fine di mettere nel massimo risalto l'impianto originario così come riportato nelle mappe del Catasto Gregoriano.

2.6.1.2) Scheda 12/19 - Recupero "Corte Marsili"

paragrafo 1): Identificazione

1. Nell'insediamento "Corte Marsili" sono ricomprese le sottoelencate tipologie edilizie:
 - a) Fabbricato principale uso abitazione contrassegnato negli elaborati del RUE con la lettera A2
 - b) Fabbricato ad uso stalla/fienile contrassegnato negli elaborati del RUE con la lettera C1
 - c) Fabbricati ad uso pollaio e porcilaia contrassegnati negli elaborati del RUE con la lettera C4

paragrafo 2): Usi compatibili

1. UA1 e UA2
2. In alternativa può rimanere l'uso agricolo.

paragrafo 3): Interventi ammessi

- MO
- MS
- Restauro e risanamento conservativo RC-B per l'edificio classificato A2
- REV per l'edificio classificato C1 (con le limitazioni di cui al punto 2.3 precedente)
- REV per l'edificio classificato C4 (con le limitazioni di cui al punto 2.3 precedente)
- CD

paragrafo 4): Modalità di attuazione

1. intervento diretto per la manutenzione ordinaria e straordinaria
2. approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata esteso a tutta l'area individuata negli elaborati del RUE con allegata convenzione

paragrafo 5): Prescrizioni specifiche

1. La convenzione urbanistica allegata al Piano di Recupero, dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico in prossimità della strada provinciale n° 44, via Canaletto, senza creare nuovi accessi dalla strada stessa.

2.6.1.3) Scheda 9/46 - Recupero “Complesso Villa Castelvetri”

paragrafo 1): Identificazione

1. Nel “Complesso Villa Castelvetri” sono ricomprese le sottoelencate tipologie edilizie:
 - a) Villa Castelvetri, contrassegnata negli elaborati del RUE con la lettera A1;
 - b) Case rurali isolate, contrassegnate negli elaborati del RUE con la lettera B2;
 - c) Edificio di tipologia singolare, contrassegnato negli elaborati del RUE con la lettera F3;
 - d) Edifici incongrui, contrassegnati negli elaborati del RUE con la lettera K.

paragrafo 2): Usi compatibili

1. Come definiti nel Piano di Recupero di cui alla delibera CC n. 35 del 17.05.2007

paragrafo 3): Interventi ammessi

1. Come definiti nel Piano di Recupero di cui alla delibera CC n. 35 del 17.05.2007

paragrafo 4): Parametri

1. Come definiti nel Piano di Recupero di cui alla delibera CC n. 35 del 17.05.2007

paragrafo 5): Prescrizioni specifiche

1. Come definiti nel Piano di Recupero di cui alla delibera CC n. 35 del 17.05.2007

2.6.2 Interventi previsti mediante Progetto Unitario

Nel territorio extraurbano è stata individuata una tipologia di ex corte rurale da attuarsi attraverso Progetto Unitario convenzionato. Il caso individuato è di seguito descritto:

2.6.2.1) Scheda 7/03 – Progetto Unitario Via Nazionale – Pegola

paragrafo 1): Identificazione

1. Nella corte (n. 7/03 perimetrata con perimetro blu) sono ricomprese le sottoelencate tipologie edilizie:
 - a) Casa rurale isolata, contrassegnata negli elaborati del RUE con la lettera B1
 - b) Edifici accessori di servizio contrassegnati negli elaborati del RUE con la lettera C4

paragrafo 2): Usi compatibili

1. UA1, UC12/A, UC18, UL1, UC3 (escluso l'alimentare) per l'edificio classificato B1
2. Attività di servizio ai vari usi previsti per gli edifici classificati C4

paragrafo 3): Interventi ammessi

- MO
- MS
- Restauro e risanamento conservativo RC-B per l'edificio classificato B1
 - riutilizzo di tutta la superficie esistente all'interno della sagoma planivolumetrica con i limiti del precedente punto 2.3; viene stabilito che sarà possibile ricavare nell'edificio classificato B1, un numero massimo di 6 alloggi, spazi di servizio compresi.
- RE e Demolizione con ricostruzione (degli edifici classificati C4) ~~in localizzazione opposta allo stato di fatto~~ per l'edificio presente al margine della SS. 64 con il mantenimento della medesima sagoma plani volumetrica, **da ricollocare in altra posizione in sede di Progetto Unitario.**
- CD

OSS. N. 1

paragrafo 4): Modalità di attuazione

1. intervento diretto per la manutenzione ordinaria e straordinaria
2. approvazione di un Progetto Unitario con allegata convenzione per gli altri interventi

paragrafo 5): Parametri

- Da definirsi in sede di redazione del Progetto unitario: comunque altezza massima = all'esistente
- Parcheggi: come definiti all'Art. 37 in relazione agli usi previsti

paragrafo 6): Prescrizioni specifiche

- Il rilascio del permesso di costruire relativo all'individuazione di n. 6 alloggi nell'edificio principale classificato "C" nella corte n. 7/03, è subordinata alle seguenti condizioni, da specificarsi in convenzione:
 - Cessione al Comune dell'area di sedime della ex ferrovia Malalbergo-Baricella compresa nel perimetro di Progetto Unitario

2.7. INTERVENTI SU EDIFICI NON CLASSIFICATI, NON FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA, ACCATASTATI O MENO AL CATASTO URBANO

2.7.1 Edifici non classificati (senza lettera di riconoscimento tipologico)

1. Nel territorio extraurbano sono presenti edifici con usi residenziali e/o non residenziali e non più funzionali all'attività agricola, accatastati o meno al catasto urbano, che vengono così classificati:

- a) edifici completamente utilizzati ad uso residenziale
- b) edifici completamente utilizzati per altri usi comunque non legati all'agricoltura (magazzini, depositi, usi terziari di servizio o di recupero materiali edilizi, artigianali anche se dismessi, ecc.)
- c) edifici nei quali sono presenti oltre agli usi di cui al punto b) precedente, anche porzioni ad uso residenziale purchè regolarmente legittimato.
- d) edifici utilizzati per funzioni terziarie-commerciali (ristoranti e trattorie, esercizi commerciali, pubblici esercizi, ecc.)

USI

- Gli edifici di cui al punto a) del precedente comma 1, possono mantenere l'uso in essere; è possibile utilizzare la SA presente all'interno dell'edificio per:
 - ampliare la Superficie abitativa esistente a condizione che la SA residua (con una superficie minima pari a 30 mq per ogni unità abitativa indipendentemente dalla sua SU, da destinare ad autorimesse, cantine ed altri accessori alla residenza) possa essere ricavata nell'edificio stesso, **o in edifici accessori esistenti all'interno della medesima proprietà;**
 - è inoltre consentito:
 - a) suddividere l'unità abitativa esistente in più unità abitative a condizione che ogni unità abitativa ricavata sia dotata di una SU minima (o media nel caso di più unità) di 120 mq e di una SA minima pari a 30 mq da destinare ad autorimesse, cantine ed altri accessori alla residenza, sempre da ricavare nell'edificio stesso;
 - b) oltre all'unità abitativa esistente per la quale si può non prevedere ampliamenti, è possibile ricavare una o più nuove unità abitative, da interventi di cambio d'uso di superficie accessoria esistente all'interno della sagoma del medesimo edificio, a condizione che ogni unità abitativa ricavata sia dotata di una SU media/minima di 120 mq e di una SA minima pari a 30 mq da destinare ad autorimesse, cantine ed altri accessori alla residenza, sempre da ricavare nell'edificio stesso;
 - è obbligatorio prevedere comunque una autorimessa per ogni unità abitativa prevista dal progetto.
 - non sono ammesse nuove costruzioni.

ELENCO USI:

- UA1
 - UC12/A
 - UC18, solo studi professionali e piccoli uffici in genere
 - Servizi ed accessori alle funzioni di cui sopra
- Gli edifici di cui al punto b) del precedente comma 1, sono destinati al mantenimento dell'uso in essere; sono ammessi inoltre i seguenti usi:
 - servizi all'uso UA1
 - servizi alle seguenti attività insediate o insediabili
 - UC12/A
 - UC18, solo studi professionali e piccoli uffici in genere
 - questi edifici possono sempre essere recuperati all'uso agricolo.
- Gli edifici di cui al punto c) del precedente comma 1, mantengono gli usi esistenti; è consentito il cambio d'uso integrale verso la residenza qualora la SC residenziale sia prevalente rispetto la SC complessiva dell'edificio; in caso contrario le destinazioni d'uso vengono congelate. Si applicano le seguenti condizioni:
 - ampliare la Superficie abitativa esistente a condizione che la SA residua (con una superficie

minima pari a 30 mq per ogni unità abitativa indipendentemente dalla sua SU da destinare ad autorimesse, cantine ed altri accessori alla residenza) possa essere ricavata nell'edificio stesso;

- è inoltre consentito:
 - a) suddividere l'unità abitativa esistente in più unità abitative a condizione che ogni unità abitativa ricavata sia dotata di una SU media/minima di 120 mq e di una SA minima pari a 30 mq da destinare ad autorimesse, cantine ed altri accessori alla residenza, sempre da ricavare nell'edificio stesso;
 - b) oltre all'unità abitativa esistente per la quale si può non prevedere ampliamenti, è possibile ricavare una o più nuove unità abitative - da interventi di cambio d'uso di superficie accessoria esistente all'interno della sagoma del medesimo edificio - a condizione che ogni unità abitativa ricavata sia dotata di una SU minima (o media nel caso di più unità) di 120 mq e di una SA minima pari a 30 mq da destinare ad autorimesse, cantine ed altri accessori alla residenza, sempre da ricavare nell'edificio stesso;
- è obbligatorio prevedere comunque una autorimessa per ogni unità abitativa prevista dal progetto.

ELENCO USI:

- UA1
 - UC12/A
 - UC18, solo studi professionali e piccoli uffici in genere
 - Servizi ed accessori alle funzioni di cui sopra
- Gli edifici di cui al punto d) del precedente comma 1, mantengono gli usi esistenti; sono ammessi ampliamenti alle seguenti condizioni:
- ampliamento di SU delle unità immobiliari esistenti utilizzando la SA presente all'interno della sagoma planivolumetrica dello stesso edificio.

ELENCO USI:

- UA1 (limitatamente alle unità immobiliari esistenti)
- UC12/A
- UC14 (limitatamente alle attività artigianali di servizio alla persona ed alla casa)
- UC3
- Servizi ed accessori alle funzioni di cui sopra

INTERVENTI

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Risanamento Conservativo (~~AR-A e AR-B~~ **RC-A e RC-B**)
- Ristrutturazione edilizia (RE) con o senza cambio d'uso (CD);
- Demolizione (D) con successiva ricostruzione(RI): in caso di riqualificazione complessiva sia dal punto di vista architettonico e morfologico, che dal punto di vista del risparmio energetico, l'edificio può essere soggetto a demolizione con fedele ricostruzione; può essere previsto anche uno spostamento, rispetto l'area di sedime originaria, non superiore al 50%. Tale intervento non si applica agli edifici di cui alla lettera b) del precedente paragrafo 1)

In generale in tutti i casi previsti nel presente paragrafo 2.7, è possibile, previa presentazione di un progetto complessivo sull'area di pertinenza intervenire mediante RE, D, RI, anche con collocazione e sagoma diversa, degli edifici accessori alla residenza presenti e legittimati con l'obiettivo di riordinare da punto di vista architettonico, morfologico e ambientale l'area pertinenziale nonché migliorare gli aspetti energetici degli edifici medesimi.

Se interviene un imprenditore agricolo o un coltivatore diretto l'intervento può essere associato anche all'ampliamento di tali manufatti.

2.7.2 Prescrizioni Specifiche

1. Nel lotto di terreno situato in via Ventarola, catastalmente individuato al foglio 39, mappali 355 e 356, e contrassegnato sulla cartografia del RUE con un “asterisco”, è data la possibilità di realizzare una unità abitativa di 120 mq di SU oltre a 30 mq per SA (con l'obbligo di almeno una autorimessa), come cambio d'uso con ampliamento di un fabbricato accessorio esistente. Tale intervento sarà attuato previa sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale registrato, nella quale la proprietà si impegna ad utilizzare la nuova unità abitativa per i propri familiari e a non alienare tale unità abitativa per almeno 20 anni.

Parametri:

- H = 6,50 m.
- P3 = da realizzare come previsto all'art. 37
- Oneri compensativi = da definire nella convenzione o atto unilaterale e comunque finalizzati alla realizzazione di interventi di tipo infrastrutturale nella zona

2. Per l'edificio situato in via Scalone 17/19, catastalmente individuato al foglio 29, mappali 64 e 205, e contrassegnato sulla cartografia del RUE con un “asterisco”, è data la possibilità di realizzare una unità abitativa in più, attraverso intervento di cambio d'uso, purchè si rimanga all'interno del volume esistente. Per la nuova unità abitativa rimane l'obbligo di ricavare nello stesso edificio o in edifici esistenti di pertinenza 30 mq di SA (con l'obbligo di almeno una autorimessa). Tale intervento sarà attuato previa sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale registrato, nella quale la proprietà si impegna ad utilizzare la nuova unità abitativa per i propri familiari e a non alienare tale unità abitativa per almeno 20 anni.

Parametri:

- H = all'esistente.
- P3 = da realizzare come previsto all'art. 37
- Oneri compensativi = da definire nella convenzione o atto unilaterale e comunque finalizzati alla realizzazione di interventi di tipo infrastrutturale-manutentivo nella zona

3. Nel lotto di terreno situato in via Chiavicone 13, catastalmente individuato al foglio 37, mappali 130 e 318, e contrassegnato sulla cartografia del RUE con un “asterisco”, è data la possibilità di realizzare un nuovo edificio bifamiliare di 200 mq di SU oltre a 60 mq per SA (con l'obbligo di almeno una autorimessa per ogni unità abitativa) demolendo contestualmente gli edifici accessori esistenti. Tale intervento sarà attuato previa sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo registrato, nella quale la proprietà si impegna ad utilizzare le nuove unità abitative per i propri familiari e a non alienarle per almeno 20 anni.

Parametri:

- H = 6,50 m.
- P3 = da realizzare come previsto all'art. 37
- Oneri compensativi = da definire nella convenzione o atto unilaterale d'obbligo e comunque finalizzati alla realizzazione di interventi di tipo infrastrutturale-manutentivo nella zona.

Oss. N. 4

TITOLO III – SISTEMI STRUTTURANTI IL TERRITORIO

CAPO I – SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

1. Il Sistema è costituito dall'insieme dei seguenti ambiti:

- Centro Storico e Aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica (ACS-B)
- Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)
- Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B)
- Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)
- Ambiti urbani consolidati di centralità urbana (AUC-D)
- Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (AUC-E)

Per ciascun ambito sono definite le modalità attuative, definendo:

- la superficie minima d'intervento;
- la capacità edificatoria massima;
- la modalità d'attuazione;
- gli usi;
- i parametri.

2. In tale sistema insediativo possono essere presenti “edifici di valore architettonico” (contrassegnati con asterisco) ed “edifici di valore storico testimoniale” (contrassegnati con pallino nero); per gli interventi su tali edifici, assoggettati rispettivamente a restauro e risanamento conservativo (RC-B) ed a ristrutturazione con vincolo parziale (REV), si potranno avere al momento dell'attuazione degli interventi, due situazioni:

a - Edifici per i quali vengono riscontrate al momento della richiesta di permesso di costruire condizioni di precarietà statica.

Dovranno essere presentati al momento della richiesta di permesso di costruire i seguenti documenti tecnici:

- una perizia giurata sulle condizioni statiche dell'edificio con allegata idonea documentazione (rilievi strutturali, documentazione fotografica, ecc.) tali da mettere in evidenza le lesioni, i cedimenti, lo stato di collabenza e di deficienza delle strutture;
- tavola degli interventi con evidenziate le demolizioni da farsi, le nuove costruzioni o le ricostruzioni proposte, nonché una verifica dei materiali usati ripristinando i seguenti elementi:
 - lesene, cornici e fasce marcapiano;
 - elementi architettonici e decorativi di pregio (fregi, dipinti, stucchi, decorazioni, elementi scultorei, inferriate, balconi e balaustre in pietra e in muratura);
 - elementi in ferro lavorato quali balaustre, cancelli e cancellate;
 - intonaci a calce e tinteggiature in calce e ai silicati, con esclusione dell'idropittura al quarzo;
 - coperture in coppi in laterizio, utilizzando per il manto superiore i coppi di recupero;
 - tipologia dello sporto di gronda uguale al preesistente, gronde e discendenti in rame o lamiera verniciata con terminale in ghisa;
 - murature in mattoni comuni pieni bolognesi a faccia a vista o intonacate;
 - colonne all'ingresso dei cortili e spazi aperti di pertinenza degli edifici;
- pagamento del contributo di costruzione rideterminato sulla base della quantificazione delle mutate modalità di intervento.

b - Edifici per i quali vengono riscontrate da parte del D.L. durante l'esecuzione dei lavori già concessionati, condizioni di precarietà statica.

La D.L. dovrà immediatamente ordinare la sospensione di ogni attività edilizia e darne conoscenza scritta all'Amministrazione Comunale. Per poter proseguire con i lavori (sia di demolizione che di successiva ricostruzione) contemporaneamente o successivamente alla sospensione dei lavori, dovrà essere richiesto nuovo permesso di costruire corredato dai seguenti allegati:

- rilievo dello stato di fatto al momento della sospensione lavori;
- ampia documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- perizia giurata, tavola degli interventi e ripristino degli elementi architettonici, così come definiti al punto “a” precedente;

- pagamento del contributo di costruzione rideterminato sulla base della quantificazione delle mutate modalità di intervento, nonché altri adempimenti se necessari.

Art. 22 – Centro Storico e Aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica (ACS-B)

paragrafo 1): Definizione

1. Parti del territorio già individuate dal PSC all'Art. 22 e nella Tav. 1.

Queste connotazioni sono riconosciute per il tessuto urbano sviluppatosi nel Capoluogo lungo il percorso del Canale Navile sia attuale che la parte oggi già interrata; esso è delimitato dalle vie Selciato, Borgo Padova, A. Frank e Carducci, all'interno dei quali sono presenti singoli lotti prevalentemente residenziali di valore storico - artistico - ambientale, ed altri privi di tali connotazioni.

2. Gli spazi pubblici marginali all'Ambito (verde e parcheggi) oltre alla specifica destinazione di dotazione territoriale, hanno la funzione di mantenere in essere quelli che erano gli spazi generatori dell'impianto urbanistico storico di Malalbergo.

paragrafo 2): Modalità di intervento

1. AMBITI ACS-B1: tessuti edilizi di pregio storico-architettonico		
Superficie minima di intervento	=	L'unità minima di intervento comprende l'edificio e l'eventuale area scoperta di pertinenza.
Capacità edificatoria max	=	Per tutti i lotti: - SU = SU esistente - Tutti gli incrementi ammessi ai successivi punti
Interventi ammessi	=	In tali tessuti edilizi sono riconoscibili le seguenti tipologie edilizie: A - edifici di valore testimoniale che conservano ancora caratteristiche originarie e contraddistinti nelle planimetrie del RUE in scala 1: 2000 con un simbolo di "pallino nero". B - edifici senza valore contraddistinti nelle planimetrie del RUE in scala 1:2000 dalla assenza di simbologia In relazione alla tipologia sopradescritta gli interventi ammessi sono: - <u>Edifici A</u> : MO, MS, REV, CD - <u>Edifici B</u> : MO, MS, RE, AM, D, RI, CD a parità di Superficie complessiva esistente; NC solamente per la SA. Per tutti gli edifici A e B sono ammessi: - incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE. - nuove costruzioni per dotare le unità abitative esistenti di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale.

Modalità di attuazione	=	Intervento diretto
Usi	=	UA1, UA2, UC3, UC12/A Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda all'Art. 38
Parametri	=	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Altezza massima</u>: uguale all'esistente; nel caso di costruzione di fabbricati accessori per la residenza o altri usi, H = m. 2,50 - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 37 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> - P1 da monetizzare - P3 da realizzare - P4 non richiesti

2. AMBITI ACS-B2: tessuto edificato privo di caratteri storico-architettonici		
Superficie minima di intervento	=	Lotto di proprietà o altra indicazione riportata in planimetria
Capacità edificatoria max	=	- SU = SU esistente o in alternativa $U_f = 0,30$ mq/mq
Interventi ammessi	=	<ul style="list-style-type: none"> - MO, MS, RE, AM, D, RI, CD, NC <p>L'Ampliamento, nei casi ammessi, non deve modificare la maglia regolare del lotto</p> <p>Può essere prevista la sopraelevazione di un piano per corpi di fabbrica attualmente ad un piano, ove esista la possibilità di allineamento a linee di gronda di corpi di fabbrica contigui a due piani.</p> <p>La demolizione con ricostruzione è ammessa solo sul singolo lotto.</p> <p>E' sempre possibile prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE.</p> <p>Sono ammesse nuove costruzioni per dotare le unità abitative esistenti di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale.</p>
Modalità di attuazione	=	Intervento diretto; può essere previsto un intervento assoggettato ad atto unilaterale d'obbligo, nel caso in cui venga concordato con il Comune, la realizzazione di opere di urbanizzazione infrastrutturali a scomputo degli oneri.
Usi	=	UA1, UA2, UC3, UC12/A, UC14, UC18 Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda all'Art. 38 successivo
Parametri	=	<u>Altezza massima</u> : <ul style="list-style-type: none"> - uguale all'esistente; - nel caso di NC o RI, H = 7,00 - nel caso di nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza, H = m. 2,50;

		<ul style="list-style-type: none"> - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 37 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> - P1 da monetizzare - P3 da realizzare - P4 non richiesti
Prescrizioni specifiche	=	<p>Nei casi ammessi di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione va posta una particolare attenzione nella riproposizione di modelli edilizi conformi e coerenti, dal punto di vista morfologico, ai caratteri tipici dell'edilizia locale (volumi prevalentemente squadrati, coperture in coppi, spazi aperti ma coperti come le logge).</p> <p>Una particolare attenzione va osservata agli aspetti morfologici dei fronti prospettanti gli spazi pubblici.</p>

3. AMBITI ACS-B3: tessuto edificato privo di caratteri storico-architettonici con funzioni miste		
Superficie minima di intervento	=	Lotto di proprietà o altra indicazione riportata in planimetria
Capacità edificatoria max	=	- SU = SU esistente o in alternativa $U_f = 0,30$ mq/mq
Interventi ammessi	=	<ul style="list-style-type: none"> - MO, MS, RE, AM, D, RI, CD, NC <p>L'Ampliamento, nei casi ammessi, non deve modificare la maglia regolare del lotto</p> <p>Può essere prevista la sopraelevazione di un piano per corpi di fabbrica attualmente ad un piano, ove esista la possibilità di allineamento a linee di gronda di corpi di fabbrica contigui a due piani.</p> <p>La demolizione con ricostruzione è ammessa solo sul singolo lotto.</p> <p>E' sempre possibile prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE.</p> <p>Sono ammesse nuove costruzioni per dotare le unità abitative esistenti di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale.</p>
Modalità di attuazione	=	Intervento diretto; può essere previsto un intervento assoggettato ad atto unilaterale d'obbligo, nel caso in cui venga concordato con il Comune, la realizzazione di opere di urbanizzazione infrastrutturali a scomputo degli oneri.
Usi	=	UA1, UA2, UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC14, UC18 Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda all'Art. 38 successivo
Parametri	=	<u>Altezza massima:</u> <ul style="list-style-type: none"> - uguale all'esistente; - nel caso di NC o RI, $H = 7,00$ - nel caso di nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza, $H = m. 2,50$;

		<ul style="list-style-type: none"> - <u>parcheggi privati e parcheggi pubblici</u> nella misura di cui all'Art. 37 successivo e con le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> - P1 da monetizzare - P3 da realizzare - P4 non richiesti
Prescrizioni specifiche	=	<p>Nei casi ammessi di ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione va posta una particolare attenzione nella riproposizione di modelli edilizi conformi e coerenti, dal punto di vista morfologico, ai caratteri tipici dell'edilizia locale (volumi prevalentemente squadrati, coperture in coppi, spazi aperti ma coperti come le logge).</p> <p>Una particolare attenzione va osservata agli aspetti morfologici dei fronti prospettanti gli spazi pubblici.</p>

4. AMBITO Navile: tessuto ineditato		
Superficie minima di intervento	=	Le aree individuate nella cartografia in scala 1:2000.
Capacità edificatoria max	=	--
Interventi ammessi	=	<ul style="list-style-type: none"> - NC di elementi di arredo urbano e per la sosta pubblica e privata. <p>L'Ambito Navile deve essere mantenuto visibile e fruibile come riconoscibilità di quelli che erano gli spazi generatori dell'impianto urbanistico originario di Malalbergo.</p> <p>L'Ambito, previo accordo con l'Agenzia del Demanio, dovrà essere valorizzato e attrezzato con percorsi pedonali e ciclabili, aree di sosta – pubblica e privata -, impianti arborei dove le condizioni del sottosuolo lo permettono, cartellonistica divulgativa.</p> <p>L'Amministrazione comunale, anche con la collaborazione dei privati frontisti, redige un piano complessivo di arredo urbano, anche con l'individuazione di accessi temporanei alle proprietà private, attuabile anche per fasi successive o per stralci operativi.</p>
Modalità di attuazione	=	Intervento diretto; può essere previsto un intervento assoggettato ad atto unilaterale d'obbligo, nel caso in cui venga concordato con il Comune, la realizzazione di opere di urbanizzazione infrastrutturali a scomputo degli oneri.

- 1) Per tutti gli Ambiti ACS-B le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche.
- 2) Per tutti gli Ambiti ACS-B in caso di ampliamento, nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, dovranno essere rispettate le distanze previste per gli Ambiti AUC-C di cui all'Art. 25 successivo.

Art. 23 – Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)

paragrafo 1): Definizione

1. Tale ambito comprende gran parte dei settori urbani di più recente formazione realizzati tramite piani urbanistici attuativi (Piani particolareggiati e Piani di recupero, Pubblici e Privati) e come tali caratterizzati dalla presenza di adeguate dotazioni territoriali di base in quanto pianificati in regime di Legge Regionale 47/78: parcheggi, verde pubblico a diretto servizio degli insediamenti, percorsi pedonali e ciclabili, adeguate tipologie stradali e reti di urbanizzazione, ecc.. Sono compresi inoltre nell'ambito, aree limitrofe che, pur in mancanza di taluni requisiti di funzionalità urbanistica propri dei comparti attuati con strumenti attuativi preventivi, presentano comunque un buon livello di funzionalità complessiva (urbanizzazione di base, accessibilità ai servizi scolastici e commerciali, ecc.).

paragrafo 2): Modalità attuative

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Capacità edificatoria max	=	- uguale all'esistente o in alternativa rispettando i contenuti dei relativi Piani Attuativi, mantenendo i parametri e le definizioni originarie.
Interventi ammessi	=	MO, MS, RE, CD, NC, D, RI Oltre a quanto definito nei Piani Attuativi originari, sono ammessi i seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none"> - in tutti gli Ambiti AUC-A è sempre possibile prevedere incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume esistente - è possibile utilizzare autorimesse per ampliamenti di SU; nel qual caso si deve garantire nella medesima area di pertinenza, un'altra autorimessa coperta con gli opportuni spazi funzionali di manovra, salvaguardando i limiti di Superficie permeabile. - in tutti gli Ambiti AUC-A sono ammesse nuove costruzioni per dotare le unità abitative (esistenti o di previsione) di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale; questa possibilità vale anche in zone con indice saturo.
Modalità di attuazione	=	Intervento diretto
Usi	=	Sono confermati gli Usi fissati nei Piani Particolareggiati Vigenti In particolari situazioni derivanti da una situazione favorevole in riferimento a locali già costruiti alla data di adozione del RUE, l'Amministrazione Comunale potrà consentire la previsione dei seguenti usi, previa verifica della sostenibilità dell'intervento (in particolare per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali) da verificare tramite Variante al Piano particolareggiato Vigente: - UC3, UC14, UC18
Parametri		Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, devono essere rispettati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> - <u>altezza massima dei fronti</u>: uguale all'esistente o a quelle previste nei Piani Attuativi vigenti. - <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con

	<p>ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri:</p> <p>a) rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto</p> <p>b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta;</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>distanze</u>: quelle definite nel Piano Particolareggiato approvato e Vigente. - Nel caso di realizzazione di nuova SA le distanze vanno così definite: <ul style="list-style-type: none"> - <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio e delle nuove costruzioni previste nei Piani Attuativi : la distanza fra nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, misurata al bordo superiore della gronda, possono essere costruiti ad una distanza di: <ul style="list-style-type: none"> - m. 5 dal fabbricato principale - inferiore a m. 5 allorché il fabbricato principale non presenti finestre prospettanti l'edificio di servizio da costruire o il davanzale della finestra sia più alto della linea di gronda del medesimo edificio - a qualsiasi distanza da altro edificio di servizio - <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u>: ampliamenti e nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal fabbricato residenziale contiguo, ad una distanza di m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo; - <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u>: tale distanza non potrà essere inferiore a m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà a distanza inferiore a m. 1,50 secondo il codice civile, previo accordo, mediante atto trascritto, tra i proprietari confinanti; nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente; E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà (costruzioni in aderenza, costruzioni con comunione del muro di confine, costruzioni con innesto nel muro di confine) di edifici per servizi alla residenza, nonché anche a distanza inferiore a m. 1,50 secondo il codice civile, previo accordo mediante atto trascritto tra i proprietari confinanti; nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente; - <u>distanza degli edifici dal confine di Ambito</u>: tra gli Ambiti consolidati e gli Ambiti produttivi o gli Ambiti agricoli, la distanza minima da osservare non potrà essere inferiore a m. 1,50 per gli edifici destinati a servizio della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50; tale distanza potrà essere inferiore previo accordo, mediante atto trascritto, tra i proprietari confinanti; la norma vale anche nel caso che l'ambito contermini sia della medesima proprietà. - <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: quelle definite nel Piano Particolareggiato approvato e Vigente. <p>Tutte le distanze previste nei Piani Particolareggiati Vigenti possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato, secondo quanto previsto in Appendice.</p>
--	--

2. Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche.

3. standard da applicare negli interventi da realizzare nell'Ambito AUC-A :

a) Gli standard per le attività terziarie e direzionali compatibili con la residenza si applicano in caso di cambio d'uso tra la funzione residenziale o di servizio alla residenza, con le altre funzioni ammesse (lo standard

si applica alla quota di superficie che cambia l'uso) con i seguenti valori:

- parcheggi privati P3: nella quantità prevista all'Art. 37
- parcheggi pubblici P1: nella quantità prevista all'Art. 37 (da realizzare o monetizzare previo accordo con il Comune)
- parcheggi P4: nella quantità prevista all'Art. 38 (da realizzare)

Art. 24 – Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B)

paragrafo 1): Definizione

1. Gli ambiti consolidati in corso di attuazione sono costituiti da tessuti edilizi in fase di completamento edilizio e/o infrastrutturale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria), mediante Piani Urbanistici Attuativi o Progetti Unitari derivanti dal Vigente PRG già convenzionati e/o quasi completamente edificati. Tali Ambiti sono individuati con una perimetrazione a tratteggio color rosso.

Paragrafo 2: Destinazioni d'uso

1. Gli usi previsti sono quelli definiti dai rispettivi Piani Particolareggiati, Progetti Unitari o interventi convenzionati approvati e Vigenti.

Paragrafo 3): Interventi ammessi

1. Sono ammessi tutti gli interventi riconducibili ai rispettivi Piani Particolareggiati, Progetti Unitari e Interventi convenzionati. Tali modalità di intervento rimarranno valide fino alla presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune ed all'esaurimento delle capacità edificatorie convenzionate. Successivamente tali ambiti verranno classificati come AUC-A tramite Variante al RUE.
2. Nel Comune di Malalbergo questo tessuto viene riconosciuto:
 - per il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto C1.1bis del PRG Vigente in via L. Fontana, nel Capoluogo
 - per il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto C1.7 del PRG Vigente in via Nazionale, Altedo.
 - per il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto C1.13 del PRG Vigente in via Nazionale, Pegola
 - per il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'ex comparto C1.14 del PRG Vigente in via Bassa Inferiore, Altedo.

Paragrafo 4): Parametri

1. Rimangono validi i parametri fissati negli strumenti urbanistici preventivi, nei progetti unitari o negli interventi convenzionati fino all'esaurimento delle capacità edificatorie convenzionate.
2. Tutte le distanze fissate negli strumenti urbanistici preventivi, possono essere derogate solo in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato, secondo quanto previsto in Appendice

Art. 25 – Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)

paragrafo 1): Definizione

1. Si tratta di ambiti che, pur dotati di un adeguato livello di qualità insediativa generale – e quindi non presentando i caratteri propri degli ambiti da riqualificare –, evidenziano alcune carenze strutturali di funzionalità urbanistica, relative in particolare a talune dotazioni territoriali, che risultano solo in parte e non sempre realisticamente superabili alla luce dello stato di fatto e della sedimentazione degli insediamenti esistenti.
2. Tali carenze riguardano in particolare la tipologia delle strade, gli spazi pedonali e per la sosta e il verde di vicinato – oltre che, come più in generale, le reti fognarie ancora miste – e si rintracciano soprattutto entro i settori della prima espansione urbana, ambito spesso in posizione di cuscinetto tra i tessuti edilizi storici ed il tessuto edificato moderno della precedente tipologia. Sono caratterizzati da una forte saturazione edilizia.

Paragrafo 2): Modalità attuative

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

1. AMBITI AUC-C		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà o altra indicazione planimetrica
Capacità edificatoria max	=	<ul style="list-style-type: none"> - SU = SU esistente o in alternativa sino all'UF = 0,35 mq/mq - Uf = 0,35 mq/mq di SU per i lotti liberi frazionati prima della data di adozione del RUE - Un lotto edificato può essere frazionato dopo la data di adozione del RUE purchè all'edificio esistente venga attribuita un'area di pertinenza minima (calcolata sulla base di un indice teorico Uf = 0,35 mq/mq); sul lotto residuo derivato dal frazionamento potrà essere applicato l'Uf = 0,35 mq/mq
Interventi ammessi	=	<p>Gli interventi previsti per l'utilizzo degli indici sopradefiniti, sono limitati ai seguenti casi:</p> <p style="text-align: center;">MO, MS, RE, AM, CD; NC solo su lotti liberi</p> <p><u>In alternativa</u> (in modo autonomo: le due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti <u>Interventi con indirizzo di risparmio energetico</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della SU esistente purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008), ovvero: <ul style="list-style-type: none"> - + 10% della SU per collocare l'edificio in classe B - + 25% della SU per collocare l'edificio in classe A - + 30% della SU per collocare l'edificio in classe A+ <p>Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge.</p> <p>Con questo tipo di intervento sono ammessi incrementi di altezza – non superiori a 0,50 m. - o di un piano in riferimento ad un esame planialtimetrico allargato a tutto l'isolato da documentare attraverso un rilievo fotografico o altri sistemi rappresentativi, finalizzati a dimostrare un adeguato inserimento dal punto</p>

		<p>di vista morfologico e volumetrico.</p> <p><u>Altri interventi ammessi</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - sono sempre possibili incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE; - è sempre possibile utilizzare autorimesse per ampliamenti di SU; nel qual caso si deve garantire nella medesima area di pertinenza, un'altra autorimessa coperta con gli opportuni spazi funzionali di manovra, salvaguardando i limiti di Superficie permeabile; - sono ammesse nuove costruzioni per dotare le unità abitative (esistenti o di previsione) di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale; questa possibilità vale anche in zone con indice saturo.
Modalità di attuazione	=	Intervento diretto o previa sottoscrizione di una convenzione dove richiesto
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UA1 - UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC14, UC18, - US1 - UL1, limitatamente a quelli esistenti alla data di adozione del RUE - UL2 <p>Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda all'Art. 38 successivo</p> <p>Negli Ambiti AUC-C le gli USI non residenziali, non possono essere previsti in misura superiore al 35% dell'intero fabbricato.</p>
Parametri	=	<p>Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>altezza massima dei fronti</u>: uguale all'esistente; in alternativa: <ul style="list-style-type: none"> - 7,50 mt negli Ambiti AUC-C di Ponticelli e Casoni (solo per quanto riguarda le due cortine edilizie che prospettano la SS. 64 Porrettana); - 9,50 mt negli Ambiti AUC-C di Casoni (con esclusione del caso precedente) - 10,00 mt negli Ambiti AUC-C del Capoluogo e Pegola; - 13,00 mt negli Ambiti AUC-C di Altedo; - <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> a) rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta; - <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio, di sopraelevazione per l'adeguamento dei locali abitabili all'altezza minima richiesta e delle nuove costruzioni all'interno dei piani particolareggiati): la distanza fra pareti cieche o finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, misurata al bordo superiore della gronda, possono essere costruiti ad una distanza di: <ul style="list-style-type: none"> - m. 5 dal fabbricato principale - inferiore a m. 5 allorché il fabbricato principale non presenti finestre prospettanti l'edificio di servizio da costruire o il davanzale della finestra sia più alto della linea di gronda del medesimo edificio - a qualsiasi distanza da altro edificio di servizio - <u>distanza minima fra pareti finestrate e non finestrate di uno stesso edificio</u>: 10 metri (una parete fa distanza quando ha una profondità superiore a 3,50 metri rispetto il fronte dell'edificio; non fanno distanza pareti che si realizzano median-

		<p>te l'aggregazione orizzontale di unità edilizie-unità bifamiliari o a schiera.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio e di sopraelevazione per l'adeguamento dei locali abitabili all'altezza minima richiesta): la distanza tra pareti cieche o finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal fabbricato residenziale contiguo, ad una distanza di m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo; - <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio e di sopraelevazione per l'adeguamento dei locali abitabili all'altezza minima richiesta; tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici residenziali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà (costruzioni in aderenza, costruzioni con comunione del muro di confine, costruzioni con innesto nel muro di confine) di edifici residenziali e di edifici per servizi alla residenza (questi ultimi possono essere edificati anche a distanza inferiore a m. 1,50) secondo il codice civile, previo accordo mediante atto trascritto tra i proprietari confinanti; nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente; - <u>distanza degli edifici dal confine di Ambito</u> : tra gli Ambiti consolidati e gli Ambiti produttivi o gli Ambiti agricoli, la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici residenziali non potrà essere inferiore a m. 5. Tale distanza potrà essere ridotta a m. 1,50 per gli edifici destinati a servizio della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50; tali distanze valgono anche nel caso che l'ambito contermini sia della medesima proprietà. - <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati grafici di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; al di fuori del TU valgono le distanze riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC; <p>Tutte le distanze fra edifici possono essere derogate, in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato, secondo quanto riportato in Appendice.</p>
<p>Prescrizioni specifiche</p>	<p>=</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Per quanto riguarda le case con tipologia a schiera e i lotti contigui con insediamento di edilizia dello I.A.C.P. presenti nel Capoluogo, è ammesso l'incremento di superficie per SA, per realizzare autorimesse e cantine, attraverso la predisposizione di un Progetto Unitario esteso a tutto il lotto di riferimento del medesimo edificio a schiera e dei lotti contigui dello I.A.C.P., sottoscritto da tutti gli interessati, da realizzarsi anche in tempi diversi con specifici titoli abilitativi, sulla base del Progetto Unitario stesso approvato con la prima concessione; tale incremento di SA si può configurare con nuovi corpi edilizi da prevedersi in aderenza all'edificio principale o in corpi edilizi autonomi. 2. Per l'Ambito classificato AUC-C/A localizzato a margine della Via Nazionale a confine con l'Ambito produttivo ASP-B, sono ammessi tutti gli interventi previsti per l'ambito AUC-C precedenti, con la seguente potenzialità edificatoria specifica: - UF = 0,365 mq/mq. 3. Per l'Ambito classificato AUC-C/B localizzato in via Dante Alighieri, sono da applicare i seguenti condizionamenti:

		<ul style="list-style-type: none"> - gli edifici di valore testimoniale che conservano ancora caratteristiche originarie sono contraddistinti nelle planimetrie del RUE in scala 1: 2000 con un pallino nero - gli interventi ammessi sono: MO, MS, REV, Demolizione con fedele ricostruzione, RT - USI: UA1 (limitatamente alle porzioni catastalmente individuate come urbane di classe A alla data di adozione del PSC comunale), UC12/A, UC18, UC19, UL2 - L'intervento diretto deve prevedere la sottoscrizione di una convenzione per vincolare l'uso non abitativo <p>4. Per l'Ambito classificato AUC-C/C catastalmente individuato al foglio 65, mappale 52 e localizzato in via Bassa Superiore a Casoni, sono da applicare i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SU = 65 mq "una tantum" come incremento alla SU esistente - Altezza massima: 7,50 m. - USI: quelli previsti per l'Ambito AUC-C - Distanze: calcolate secondo il codice civile. <p>5. Per quanto riguarda le due aree l'area perimetrata con segno blu tratto-punto-punto-tratto, site in via Roma, rispettivamente identificate catastalmente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La prima al foglio 46, mappale 167, - La seconda al foglio 46, mappale 110 <p>la trasformazione edilizia deve avvenire tramite PU PUA, con i seguenti indici e parametri:</p> <p>UF = 0,35 mq/mq</p> <ul style="list-style-type: none"> - Capacità edificatoria: SU uguale all'esistente, oltre a 20 mq/alloggio di SA per accessori e servizi alla residenza; - Altezza massima 13,00 m. - Realizzazione Parcheggi pubblici nella quantità pari a 10 mq/ab. con possibilità di monetizzazione; - Realizzazione di verde pubblico nella quantità pari a 20 mq/ab. con possibilità di monetizzazione; - USI: quelli previsti per l'Ambito AUC-C - In attesa del PUA PU sono ammessi interventi di MO, MS, RE <p>OSS n. 6</p>
--	--	--

2. INTERVENTI DI CARATTERE PARTICOLARE PER GLI AMBITI AUC-C INDIVIDUATI COME TESSUTI EDILIZI CON CARATTERISTICHE STORICO TESTIMONIALE - <u>VENGONO IDENTIFICATI CON LA SIGLA AUC-C1 ED UNA PERIMETRAZIONE COLORE MARRONE</u>		
Superficie minima di intervento	=	La superficie minima di intervento è il lotto di proprietà.
Capacità edificatoria max	=	<ul style="list-style-type: none"> - SU = SU esistente o in alternativa sino all'UF = 0,25 mq/mq - Uf = 0,25 mq/mq di SU per i lotti liberi frazionati prima della data di adozione del RUE - Un lotto edificato può essere frazionato dopo la data di adozione del RUE purchè all'edificio esistente venga attribuita un'area di pertinenza minima (calcola-

		ta sulla base di un indice teorico $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$; sul lotto residuo derivato dal frazionamento potrà essere applicato l' $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$
Interventi ammessi	=	<p>In tali tessuti edilizi sono riconoscibili le seguenti tipologie edilizie:</p> <p>A - edifici di valore testimoniale che conservano ancora caratteristiche originarie e contraddistinti nelle planimetrie del RUE in scala 1: 2000 con un pallino nero.</p> <p>In relazione alla tipologia sopradescritta gli interventi ammessi sono:</p> <p>- <u>Edifici A</u> : MO, MS, REV, AM</p> <p>L'Ampliamento da interessare i fronti opposti a quelli stradali può raggiungere lo $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$</p> <p>- <u>Altri edifici non classificati</u>: MO, MS, RE, AM, D, RI, NC, CD</p> <p><u>Per gli edifici non classificati A</u> , può essere prevista la sopraelevazione di un piano per corpi di fabbrica attualmente ad un piano, ove esista la possibilità di allineamento a linee di gronda di corpi di fabbrica contigui a due piani.</p> <p>La demolizione con ricostruzione (con esclusione degli Edifici A) è ammessa solo sul singolo lotto.</p> <p><u>OBIETTIVI COMUNI</u></p> <p>L'obiettivo comune per tutti gli interventi sopradefiniti è il mantenimento della maglia regolare dei lotti e la riqualificazione urbana, sia pubblica che privata. Tale obiettivi vengo raggiunti attraverso progetti che prendano in considerazione tutta l'area di pertinenza privata, nonché le aree pubbliche direttamente e funzionalmente collegate (marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi pubblici). Va inoltre mantenuta la maglia regolare dei lotti ormai storicizzata.</p>
Modalità di attuazione	=	Intervento diretto; può essere previsto un intervento assoggettato ad atto unilaterale d'obbligo, nel caso in cui venga concordato con il Comune, la realizzazione di opere di urbanizzazione infrastrutturali a scomputo degli oneri.
Usi	=	<p>- UA1, UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC14, UC18, UC19</p> <p>- UL1, limitatamente a quelli esistenti alla data di adozione del RUE</p> <p>- UL2</p> <p>Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda all'Art. 38 successivo</p>
Parametri	=	Per quanto non previsto, valgono i parametri già fissati per gli Ambiti AUC-C precedenti.

3. INTERVENTI DI CARATTERE PARTICOLARE PER GLI AMBITI AUC-C – INTERVENTI CONVENZIONATI CON ATTUAZIONE TRAMITE PROGETTO UNITARIO (ex Zone B7 del PRG) – VENGONO INDIVIDUATI CON UN NUMERO NERO RIQUADRATO ED UN PERIMETRO BLU

		<p>Norme generali uguali a quelle degli Ambiti AUC-C sopradescritte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rimangono validi tutti i parametri e indirizzi in materia energetica definiti e riportati al punto 1 precedente; - per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda all'Art. 38 successivo

<p>Prescrizioni particolari</p>	<p>=</p>	<p>Area n. 1 – Capoluogo (Villa Lelli)</p> <p><u>USI AMMESSI</u> - UA1</p> <p><u>INTERVENTI AMMESSI</u> - RE, AM, D, NC con l'applicazione del seguente UF: - UF = 0,055 mq/mq (l'indice comprende anche gli edifici esistenti)</p> <p><u>PARAMETRI</u> - <u>altezza massima</u> 7,50 metri</p> <p><u>PRESCRIZIONI PARTICOLARI DA INSERIRE IN CONVENZIONE</u> - il titolo abilitativo di NC è subordinato: 1) alla ricostruzione del viale alberato un tempo presente per Villa Lelli. 2) alla realizzazione di parcheggi pubblici, nella quantità di 15 mq/ab.</p> <p>Area n. 2 – Capoluogo (Via Borgo Botte)</p> <p><u>USI AMMESSI</u> - UA1, UC12/A, UC18, UC19</p> <p><u>INTERVENTI AMMESSI</u> - NC con l'applicazione del seguente UF: - UF = 0,25 mq/mq</p> <p><u>PARAMETRI</u> - <u>altezza massima</u> 7,50 metri</p> <p><u>PRESCRIZIONI PARTICOLARI DA INSERIRE IN CONVENZIONE</u> - il titolo abilitativo è subordinato alla: 1) realizzazione di un percorso pubblico pedonale sul margine nord dell'area 2) realizzazione di parcheggi pubblici su via Borgo Botte, nella quantità di 15 mq/ab.</p> <p>Area n. 4 – Altedo (Via Margotti)</p> <p><u>USI AMMESSI</u> - UA1, UC3, UC4, UC5, UC12/A</p> <p><u>INTERVENTI AMMESSI</u> - NC con l'applicazione del seguente UF: - UF = 0,30 mq/mq</p> <p><u>PARAMETRI</u> - <u>altezza massima</u> 9,50 metri</p> <p><u>PRESCRIZIONI PARTICOLARI DA INSERIRE IN CONVENZIONE</u> - il titolo abilitativo è subordinato alla: 1) realizzazione dell'allargamento della viabilità situata sul lato nord dell'area. L'UF va calcolato sulla intera proprietà, mentre l'intervento dovrà prevedere la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della porzione di area necessaria all'allargamento stradale sopracitato, come opera di Urbanizzazione primaria. 2) la viabilità sopracitata dovrà avere, allo stato finale, una larghezza di almeno m. 6,50; tale prescrizione sarà trascritta nella convenzione urbanistica</p>
---------------------------------	----------	--

	<p>- 3) realizzazione di parcheggi pubblici, nella quantità di 15 mq/ab.</p> <p>Area n. 6 – Ponticelli</p> <p><u>USI AMMESSI</u> UA1</p> <p><u>INTERVENTI AMMESSI</u> - NC con l'applicazione del seguente UF: - UF = 0,20 mq/mq</p> <p><u>PARAMETRI</u> - altezza massima 7,50</p>
--	---

2. Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche.

3. standard da applicare negli interventi da realizzare negli Ambiti AUC-C e AUC-C1:

a) Gli standard residenziali e per le attività terziarie e direzionali compatibili con la residenza si applicano, con i successivi valori, in caso di:

- cambio d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni ammesse (lo standard si applica alla quota di superficie che cambia l'uso)
- **ampliamento (lo standard si applica alla superficie in ampliamento)**
- demolizione e ricostruzione (lo standard si applica a tutta la superficie demolita e ricostruita)
- nuova costruzione

b) I valori da applicare sono i seguenti:

- parcheggi privati P3: nella quantità prevista all'Art. 37
- parcheggi pubblici P1: nella quantità prevista all'Art. 37 (da realizzare o monetizzare previo accordo con il Comune)
- parcheggi P4: nella quantità prevista all'Art. 38 (da realizzare)

Art. 26 – Ambiti urbani consolidati di centralità urbana (AUC-D)

paragrafo 1): Definizione

1. Gli ambiti consolidati di centralità urbana corrispondono ai settori dei principali centri abitati che assumono una specifica rilevanza per l'intero contesto urbano e territoriale di cui fanno parte, in ragione della particolare presenza e concentrazione di servizi pubblici e privati e dell'intensa frequentazione da parte della popolazione cui danno luogo, per la presenza della struttura commerciale di vicinato, del terziario di servizio, degli uffici (banche, assicurazioni, attività professionali), dei pubblici esercizi (bar, ristoranti e pizzerie). Spesso il ruolo di centralità urbana viene assolto dal centro storico o da settori urbani a questi strettamente attigui.
2. La maggiore complessità funzionale di questi ambiti costituisce un fattore di qualità urbana da salvaguardare, e nel contempo da sostenere e razionalizzare con apposite politiche.

paragrafo 2): Modalità attuative

1. Le modalità attuative sono le seguenti:

1. AMBITI AUC-D		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà o altra indicazione planimetrica
Capacità edificatoria max	=	<ul style="list-style-type: none"> - SU = SU esistente o in alternativa sino all'UF = 0,35 mq/mq - Uf = 0,35 mq/mq di SU per i lotti liberi frazionati prima della data di adozione del RUE - Un lotto edificato può essere frazionato dopo la data di adozione del RUE purchè all'edificio esistente venga attribuita un'area di pertinenza minima (calcolata sulla base di un indice teorico Uf = 0,35 mq/mq); sul lotto residuo derivato dal frazionamento potrà essere applicato l'Uf = 0,35 mq/mq
Interventi ammessi	=	<p>Gli interventi previsti per l'utilizzo degli indici sopradefiniti, sono limitati ai seguenti casi:</p> <p style="text-align: center;">MO, MS, RE, AM, CD; NC solo su lotti liberi</p> <p><u>In alternativa</u> (in modo autonomo: le due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti <u>Interventi con indirizzo di risparmio energetico</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della SU esistente purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008), ovvero: <ul style="list-style-type: none"> - + 10% della SU per collocare l'edificio in classe B - + 25% della SU per collocare l'edificio in classe A - + 30% della SU per collocare l'edificio in classe A+ <p>Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge.</p> <p>Con questo tipo di intervento sono ammessi incrementi di altezza – non superiori a 0,50 m. - o di un piano in riferimento ad un esame planialtimetrico allargato a tutto l'isolato da documentare attraverso un rilievo fotografico o altri sistemi rappresentativi, finalizzati a dimostrare un adeguato inserimento dal punto</p>

		<p>di vista morfologico e volumetrico;</p> <p><u>Altri interventi ammessi</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - sono sempre possibili incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE; - è sempre possibile utilizzare autorimesse per ampliamenti di SU; nel qual caso si deve garantire nella medesima area di pertinenza, un'altra autorimessa coperta con gli opportuni spazi funzionali di manovra, salvaguardando i limiti di Superficie permeabile; in alternativa dovranno comunque essere realizzati posti auto nell'area di pertinenza a parità di posti auto trasformati in SU; Oss. UFF. TECN. - sono ammesse nuove costruzioni per dotare le unità abitative (esistenti o di previsione) di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale; questa possibilità vale anche in zone con indice saturo.
Modalità di attuazione	=	Intervento diretto o previa sottoscrizione di una convenzione dove richiesto
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UA1, UA2 - UC1, UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC13, UC14, UC18, UC19, UC20, UC22, UC23, UC24, UC25, UC26 - UL1, limitatamente a quelli esistenti alla data di adozione del RUE - UL2 - US1, US2, US4 US8 <p>Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda all'Art. 38 successivo</p>
Parametri	=	<p>Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, devono essere rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>altezza massima dei fronti</u>: uguale all'esistente; in alternativa: <ul style="list-style-type: none"> - 10,00 mt negli Ambiti AUC-D del Capoluogo; - 13,00 mt negli Ambiti AUC-D di Altedo; - <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ol style="list-style-type: none"> a) rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta; - <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio, di sopraelevazione per l'adeguamento dei locali abitabili all'altezza minima richiesta e delle nuove costruzioni all'interno dei piani particolareggiati): la distanza fra pareti cieche o finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, misurata al bordo superiore della gronda, possono essere costruiti ad una distanza di: <ul style="list-style-type: none"> - m. 5 dal fabbricato principale - inferiore a m. 5 allorché il fabbricato principale non presenti finestre prospettanti l'edificio di servizio da costruire o il davanzale della finestra sia più alto della linea di gronda del medesimo edificio - a qualsiasi distanza da altro edificio di servizio - <u>distanza minima fra pareti finestrate e non finestrate di uno stesso edificio</u>: 10 metri (una parete fa distanza quando ha una profondità superiore a 3,50 metri rispetto il fronte dell'edificio; non fanno distanza pareti che si realizzano mediante l'aggregazione orizzontale di unità edilizie-unità bifamiliari o a schiera. - <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio e di soprae-

		<p>levazione per l'adeguamento dei locali abitabili all'altezza minima richiesta): la distanza tra pareti cieche o finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal fabbricato residenziale contiguo, ad una distanza di m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio e di sopraelevazione per l'adeguamento dei locali abitabili all'altezza minima richiesta; tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici residenziali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà (costruzioni in aderenza, costruzioni con comunione del muro di confine, costruzioni con innesto nel muro di confine) di edifici residenziali e di edifici per servizi alla residenza (questi ultimi possono essere edificati anche a distanza inferiore a m. 1,50) secondo il codice civile, previo accordo, mediante atto trascritto, tra i proprietari confinanti; nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente; - <u>distanza degli edifici dal confine di Ambito</u> : tra gli Ambiti consolidati e gli Ambiti produttivi o gli Ambiti agricoli, la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici residenziali non potrà essere inferiore a m. 5. Tale distanza potrà essere ridotta a m. 1,50 per gli edifici destinati a servizio della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50; tali distanze valgono anche nel caso che l'ambito contermini sia della medesima proprietà. - <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati grafici di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; al di fuori del TU valgono le distanze riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC; <p>Tutte le distanze fra edifici possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato, secondo quanto riportato in Appendice.</p>
--	--	--

<p>2. INTERVENTI DI CARATTERE PARTICOLARE PER GLI AMBITI AUC-D INDIVIDUATI COME TESSUTI EDILIZI CON CARATTERISTICHE STORICO TESTIMONIALE - <u>VENGONO IDENTIFICATI CON LA SIGLA AUC-D1 ED UNA PERIMETRAZIONE COLORE MARRONE</u></p>		
Superficie minima di intervento	=	Lotto di proprietà o altra indicazione riportata in planimetria
Capacità edificatoria max	=	<ul style="list-style-type: none"> - SU = SU esistente o in alternativa sino all'UF = 0,25 mq/mq - Uf = 0,25 mq/mq di SU per i lotti liberi frazionati prima della data di adozione del RUE - Un lotto edificato può essere frazionato dopo la data di adozione del RUE purchè all'edificio esistente venga attribuita un'area di pertinenza minima (calcolata sulla base di un indice teorico Uf = 0,25 mq/mq); sul lotto residuo derivato dal frazionamento potrà essere applicato l'Uf = 0,25 mq/mq

Interventi ammessi	=	<p>In tali tessuti edilizi sono riconoscibili le seguenti tipologie edilizie:</p> <p>A - edifici di valore architettonico, contraddistinti con un asterisco nelle planimetrie del RUE in scala 1: 2000;</p> <p>B - edifici di valore testimoniale che conservano ancora caratteristiche originarie, contraddistinti con un pallino nero nelle planimetrie del RUE in scala 1: 2000.</p> <p>In relazione alla tipologia sopradescritta gli interventi ammessi sono:</p> <p>- <u>Edifici A</u>: MO, MS, RC-B, CD</p> <p>- <u>Edifici B</u> : MO, MS, REV, AM, CD</p> <p>L'Ampliamento può raggiungere lo UF = 0,25 mq /mq e, per gli ambiti ubicati lungo via Nazionale, dovrà interessare i fronti opposti a quelli della medesima strada.</p> <p>Per gli edifici non classificati A e B, oltre agli interventi di cui agli edifici di tipologia B, può essere prevista la sopraelevazione di un piano per corpi di fabbrica attualmente ad un piano, ove esista la possibilità di allineamento a linee di gronda di corpi di fabbrica contigui a due piani.</p> <p>La demolizione con ricostruzione (con esclusione degli Edifici A e B) è ammessa solo sul singolo lotto.</p> <p><u>Altri interventi ammessi</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - sono sempre possibili incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE; - è sempre possibile utilizzare autorimesse per ampliamenti di SU; nel qual caso si deve garantire nella medesima area di pertinenza, un'altra autorimessa coperta con gli opportuni spazi funzionali di manovra, salvaguardando i limiti di Superficie permeabile; in alternativa, dovranno comunque essere realizzati posti auto nell'area di pertinenza a parità di posti auto trasformati in SU; Oss. UFF. TECN. - sono ammesse nuove costruzioni per dotare le unità abitative (esistenti o di previsione) di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale; questa possibilità vale anche in zone con indice saturo: questo intervento è ammissibile nel rispetto degli OBIETTIVI COMUNI di cui al punto successivo. <p><u>OBIETTIVI COMUNI</u></p> <p>L'obiettivo comune per tutti gli interventi sopradefiniti è il mantenimento della maglia regolare dei lotti e la riqualificazione urbana, sia pubblica che privata. Tale obiettivi vengo raggiunti attraverso progetti che prendano in considerazione tutta l'area di pertinenza privata, nonché le aree pubbliche direttamente e funzionalmente collegate (marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi pubblici). Va inoltre mantenuta la maglia regolare dei lotti ormai storicizzata.</p>
Modalità di attuazione	=	<ul style="list-style-type: none"> - Intervento diretto; può essere previsto un intervento assoggettato ad atto unilaterale d'obbligo, nel caso in cui venga concordato con il Comune, la realizzazione di opere di urbanizzazione infrastrutturali. - Dove indicato nelle planimetrie del RUE con un perimetro blu a tratteggio, è prevista l'attuazione tramite Piano di recupero (Altedo Via Nazionale) all'interno del quale è prevista anche la nuova costruzione.
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UA1, UA2 - UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC13, UC14, UC18, UC19, UC20, UC22, UC23, UC24,

		UC25, UC26 - UL1, limitatamente a quelli esistenti alla data di adozione del RUE - UL2 - US1, US2, US4 US8 Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda all'Art. 38 successivo
Parametri	=	Valgono i parametri già fissati per gli Ambiti AUC-D precedenti con in più le seguenti specificazioni: - Distanza fra edifici residenziali ed edifici accessori di altezza non superiore a m. 2,50 almeno m. 3; se di altezza superiore a m. 2,50 , almeno m. 5.

3. INTERVENTI DI CARATTERE PARTICOLARE PER GLI AMBITI AUC-D – INTERVENTI CONVENZIONATI CON ATTUAZIONE TRAMITE PROGETTO UNITARIO – <u>VENGONO INDIVIDUATI CON UN NUMERO NERO RIQUADRATO ED UN PERIMETRO BLU</u>		
Prescrizioni particolari	=	Area n. 3 – Altedo (Via Nazionale) <u>USI AMMESSI</u> - UA1, UA2 - UC1, UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC13, UC14, UC18, UC19, UC20, UC22, UC23, UC24, UC25, UC26 - UL2 Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda all'Art. 38 successivo <u>INTERVENTI AMMESSI</u> - MO, MS, RE, AM, D, NC con l'applicazione del seguente UF: - UF = 0,30 mq/mq esteso a tutta l'area individuata <u>PARAMETRI</u> - altezza massima 10,50 <u>PRESCRIZIONI PARTICOLARI DA INSERIRE IN CONVENZIONE</u> - il titolo abilitativo è subordinato alla realizzazione di parcheggi pubblici extrastandard per una superficie complessiva pari a mq. 150 da localizzare in sede di progetto unitario su via Gagarin, oltre ai parcheggi P3 e P1 di competenza, di cui all'Art. 37 successivo.
Parametri	=	Valgono i parametri già fissati per gli Ambiti AUC-D precedenti.

2. Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche.
3. standard da applicare negli interventi da realizzare negli Ambiti AUC-D e AUC-D1:
 - a) Gli standard residenziali e per le attività terziarie e direzionali compatibili con la residenza si applicano, con i successivi valori, in caso di:
 - cambio d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni ammesse (lo standard si applica alla quota di superficie che cambia l'uso)
 - **ampliamento (lo standard si applica alla superficie in ampliamento)**
 - demolizione e ricostruzione (lo standard si applica a tutta la superficie demolita e ricostruita)
 - nuova costruzione

b) I valori da applicare sono i seguenti:

- parcheggi privati P3: nella quantità prevista all'Art. 37
- parcheggi pubblici P1: nella quantità prevista all'Art. 37 (da realizzare o monetizzare previo accordo con il Comune)
- parcheggi P4: nella quantità prevista all'Art. 38 (da realizzare)

Art. 27 – Ambiti consolidati dei centri frazionali minori, delle frange urbane e dei borghi di strada (AUC-E) ed insediamenti in territorio extraurbano

paragrafo 1): Definizione

1. I centri frazionali minori sono costituiti da tessuti edilizi di modesta consistenza, che presentano un livello di servizi pubblici e privati molto ridotto rispetto ai centri principali.
Le frange urbane sono rappresentate dalle particolari propaggini insediative dei centri abitati sviluppatasi soprattutto lungo le principali arterie stradali in forma di addensamenti lineari di originaria funzione prevalentemente rurale.
Esse hanno generalmente un'ubicazione periferica e quindi spesso distante dai servizi urbani ed un uso prevalentemente residenziale.
2. Sono comprese all'interno di questa tipologia di tessuto consolidato, anche i residui di insediamenti ex agricoli, che per la loro collocazione territoriale, più o meno adiacente o ricompresa all'interno di ambiti o areali di trasformazione, risultano non contestualizzati e che hanno comunque perso già la connotazione agricola. Sono qui compresi altresì alcuni dei cosiddetti "borghi di strada", tessuti edilizi caratterizzati da livelli di storia e tradizione locale o culturale; spesso questi borghi sono noti per la presenza di una trattoria o di un punto di ritrovo.

paragrafo 2): Modalità attuative

1. Le principali modalità attuative sono le seguenti:

1. AMBITI AUC-E		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà o altra indicazione planimetrica
Capacità edificatoria max	=	<ul style="list-style-type: none"> - SU = SU esistente o in alternativa sino all'UF = 0,30 mq/mq - Uf = 0,30 mq/mq di SU per i lotti liberi frazionati prima della data di adozione del RUE - Un lotto edificato può essere frazionato dopo la data di adozione del RUE purchè all'edificio esistente venga attribuita un'area di pertinenza minima (calcolata sulla base di un indice teorico Uf = 0,30 mq/mq); sul lotto residuo derivato dal frazionamento potrà essere applicato l'Uf = 0,30 mq/mq
Interventi ammessi	=	<p>Gli interventi previsti per l'utilizzo degli indici sopradefiniti, sono limitati ai seguenti casi:</p> <p style="text-align: center;">MO, MS, RE, AM, CD; NC solo su lotti liberi</p> <p><u>In alternativa</u> (in modo disgiunto: le due previsioni non si sommano) sono ammessi i seguenti <u>Interventi con indirizzo di risparmio energetico</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel caso in cui si preveda un intervento complessivo che interessi tutto l'edificio (mediante intervento di demolizione "D" con ricostruzione "RI" e Ristrutturazione Edilizia "RE" globale), è ammesso un incremento della SU esistente purchè l'incremento sia finalizzato alla previsione di un organismo edilizio dotato di una prestazione energetica superiore alla media (di cui all'Allegato 9, della Direttiva regionale n. 156/2008), ovvero: <ul style="list-style-type: none"> - + 10% della SU per collocare l'edificio in classe B - + 25% della SU per collocare l'edificio in classe A - + 30% della SU per collocare l'edificio in classe A+ <p>Tale condizione dovrà essere attestata con il "certificato energetico degli edifici" da presentare secondo le disposizioni di legge.</p>

		<p>Con questo tipo di intervento sono ammessi incrementi di altezza – non superiori a 0,50 m. - o di un piano in riferimento ad un esame planialtimetrico allargato a tutto l'isolato da documentare attraverso un rilievo fotografico o altri sistemi rappresentativi, finalizzati a dimostrare un adeguato inserimento dal punto di vista morfologico e volumetrico.</p> <p><u>Altri interventi ammessi</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - sono sempre possibili incrementi di SU mediante realizzazione di nuovi solai o soppalchi e/o con cambio d'uso di SA esistente, quando si interviene all'interno di un volume già presente alla data di adozione del RUE; - è sempre possibile utilizzare autorimesse per ampliamenti di SU; nel qual caso si deve garantire nella medesima area di pertinenza, un'altra autorimessa coperta con gli opportuni spazi funzionali di manovra, salvaguardando i limiti di Superficie permeabile; - sono ammesse nuove costruzioni per dotare le unità abitative (esistenti o di previsione) di servizi ed accessori purchè la superficie di pavimento complessiva di tali accessori non sia superiore al 60% della SU residenziale; questa possibilità vale anche in zone con indice saturo;
Modalità di attuazione	=	Intervento diretto o previa sottoscrizione di una convenzione dove richiesto
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UA1, UA2 - UC3, UC12/A, UC14, UC18, UC19 - UL1, limitatamente a quelli esistenti alla data di adozione del RUE - UL2 <p>Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda all'Art. 38 successivo</p>
Parametri	=	<ul style="list-style-type: none"> - Nel caso di ristrutturazione con o senza ampliamenti di SU, di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni, devono essere rispettati i seguenti parametri: - <u>altezza massima dei fronti</u>: uguale all'esistente o un piano in più dove ammesso nei termini del paragrafo precedente "interventi ammessi"; - <u>rapporto di copertura</u>: per gli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione devono essere osservati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> a) rapporto di copertura (Q) = 50% del lotto b) superficie permeabile = 50% della porzione di lotto scoperta; - <u>distanza tra edifici all'interno della stessa proprietà</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio, di sopraelevazione per l'adeguamento dei locali abitabili all'altezza minima richiesta e delle nuove costruzioni all'interno dei piani particolareggiati): la distanza fra pareti cieche o finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, misurata al bordo superiore della gronda, possono essere costruiti ad una distanza di: <ul style="list-style-type: none"> - m. 5 dal fabbricato principale - inferiore a m. 5 allorché il fabbricato principale non presenti finestre prospettanti l'edificio di servizio da costruire o il davanzale della finestra sia più alto della linea di gronda del medesimo edificio - a qualsiasi distanza da altro edificio di servizio - <u>distanza minima fra pareti finestrate e non finestrate di uno stesso edificio</u>: 10 metri (una parete fa distanza quando ha una profondità superiore a 3,50 metri rispetto il fronte dell'edificio; non fanno distanza pareti che si realizzano mediante l'aggregazione orizzontale di unità edilizie-unità bifamiliari o a schiera; - <u>distanza tra edifici fra lotti contigui</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio e di sopraelevazione per l'adeguamento dei locali abitabili all'altezza minima richiesta): la

		<p>distanza tra pareti cieche o finestrate di edifici non può essere inferiore a m. 10. Nuovi edifici relativi a servizi ed accessori della residenza, qualora non superino l'altezza di m. 2,50, possono essere costruiti ad una distanza di m. 6 dal fabbricato residenziale contiguo, ad una distanza di m. 3 da eventuali fabbricati per servizi del lotto contiguo;</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>distanza degli edifici dal confine del lotto</u> (ad esclusione dei casi di ristrutturazione che non comportino modifiche alla sagoma planivolumetrica dell'edificio e di sopraelevazione per l'adeguamento dei locali abitabili all'altezza minima richiesta; tale distanza non potrà essere inferiore a m. 5 per gli edifici residenziali e m. 1,50 per gli edifici destinati a servizi della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50. E' ammessa anche la costruzione sul confine di proprietà (costruzioni in aderenza, costruzioni con comunione del muro di confine, costruzioni con innesto nel muro di confine) di edifici residenziali e di edifici per servizi alla residenza (questi ultimi possono essere edificati anche a distanza inferiore a m. 1,50) secondo il codice civile, previo accordo, mediante atto trascritto, tra i proprietari confinanti; nel caso di edifici preesistenti sul confine l'altezza del nuovo edificio non dovrà superare quella dell'edificio preesistente; - <u>distanza degli edifici dal confine di Ambito</u> : tra gli Ambiti consolidati e gli Ambiti produttivi o gli Ambiti agricoli, la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici residenziali non potrà essere inferiore a m. 5. Tale distanza potrà essere ridotta a m. 1,50 per gli edifici destinati a servizio della residenza qualora non superino l'altezza di m. 2,50; tali distanze valgono anche nel caso che l'ambito contermine sia della medesima proprietà; - <u>distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU)</u>: m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati grafici di RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse (minori o maggiori) per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; al di fuori del TU valgono le distanze riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC. <p>Tutte le distanze fra edifici possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato, secondo quanto riportato in Appendice.</p>
--	--	---

2. INTERVENTI DI CARATTERE PARTICOLARE PER GLI AMBITI AUC-E – INTERVENTI CONVENZIONATI CON ATTUAZIONE TRAMITE PROGETTO UNITARIO – VENGONO INDIVIDUATI CON UN NUMERO NERO RIQUADRATO ED UN PERIMETRO BLU

<p>Prescrizioni particolari</p>	<p>=</p>	<p>Area n. 5 – Altedo (Via Bassa Inferiore)</p> <p><u>USI AMMESSI</u> UA1</p> <p><u>INTERVENTI AMMESSI</u> - NC con l'applicazione del seguente UF: - UF = 0,30 mq/mq</p> <p><u>PARAMETRI</u> - altezza massima 10,50 - standard di parcheggi pubblici, nella quantità di 15 mq/ab.</p> <p><u>PRESCRIZIONI PARTICOLARI DA INSERIRE IN CONVENZIONE</u> - si richiede da parte del soggetto attuatore il versamento al Comune, oltre agli oneri concessori di legge, di un onere aggiuntivo corrispondente ai lavori di tom-</p>
---------------------------------	----------	--

		bamento di metri 50 dell'attuale scolo scolmatore acque bianche, oltre a mettere a disposizione l'area necessaria; l'opera è funzionale al funzionamento della rete di smaltimento delle acque superficiali e la messa in sicurezza, sia dal punto di vista idraulico che igienico-sanitario, di tutta l'area dei nuovi comparti di Altedo sud.
Parametri	=	Valgono i parametri già fissati per gli Ambiti AUC-E precedenti.
Prescrizioni specifiche	=	<p>Per quanto riguarda le corti ex agricole individuate come Ambito AUC-E1 poste ai margini degli ambiti produttivi in corso di attuazione ASP-BA ad Altedo, valgono le seguenti norme specifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - MO, MS, RE, AM, CD per tutti gli edifici; - USI: come per gli Ambiti AUC-E; - <u>Ampliamento degli edifici residenziali esistenti</u>: l'ampliamento può avvenire fino al raggiungimento di una SU residenziale pari a mq. 120 per ogni unità abitativa esistente (alla data di adozione del RUE) sia come cambio d'uso di superfici esistenti all'interno dello stesso edificio, sia come ampliamento della sagoma planovolumetrica dell'edificio stesso; - <u>Adeguamento della SA</u> mediante interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso di edifici esistenti, fino ad una superficie massima pari a 30 mq. (comprensiva di eventuale SA esistente) per ogni unità abitativa esistente.

2. Le reti fognarie, nel caso di intervento edilizio che comprende l'intero lotto o l'intero edificio, dovranno essere rese duali fino al collegamento con le reti pubbliche.
3. standard da applicare negli interventi da realizzare negli Ambiti AUC-E:
 - a) Gli standard residenziali e per le attività terziarie e direzionali compatibili con la residenza si applicano, con i successivi valori, in caso di:
 - cambio d'uso tra la funzione residenziale e le altre funzioni ammesse (lo standard si applica alla quota di superficie che cambia l'uso)
 - **ampliamento (lo standard si applica alla superficie in ampliamento)**
 - demolizione e ricostruzione (lo standard si applica a tutta la superficie demolita e ricostruita)
 - nuova costruzione
 - b) I valori da applicare sono i seguenti:
 - parcheggi privati P3: nella quantità prevista all'Art. 37
 - parcheggi pubblici P1: nella quantità prevista all'Art. 37 (da realizzare o monetizzare previo accordo con il Comune)
 - parcheggi P4: nella quantità prevista all'Art. 38 (da realizzare)

CAPO III – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE TERZIARIE-DIREZIONALI

Art. 28 – Ambiti consolidati esistenti con funzioni miste terziarie-direzionali-commerciali-ricettive (ASP-T)

paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito

1. Gli ambiti consolidati esistenti con funzioni miste sono rappresentati nel comune di Malalbergo da insediamenti non accentrati ma distribuiti nei vari ambiti consolidati del territorio comunale.

paragrafo 2: Modalità di intervento, indici ed usi

a) ASP-T1 Ambito commerciale (Via Nazionale 239 Altedo)		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, AM, D, NC, CD
Capacità edificatoria max	=	- 0,55 mq/mq compresa la quota per la residenza
Usi	=	- UA1, UC3, UC4, UC5, UC12/A = In particolare per l'Uso UA1 residenziale a esclusiva conferma dell'esistente Per quanto riguarda le modalità di attuazione degli usi commerciali si rimanda all'Art. 38
Prescrizioni Particolari	=	- In caso di richiesta di ampliamento delle attività consentite, viene posta a carico del soggetto attuatore la esecuzione delle opere per la realizzazione del viale ciclopedonale sul fronte di via Nazionale.

b) ASP-T2 Ambito ricettivo (Via Nazionale 501 Malalbergo)		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, AM, D, NC, CD
Capacità edificatoria max	=	- 0,60 mq/mq
Usi	=	- UA1, UC12/A, UL1 - In particolare per l'Uso UA1 residenziale vengono poste le seguenti limitazioni: - è ammesso un solo alloggio di servizio per il titolare e/o personale di custodia, di SU non superiore a 80 mq

c) ASP-T3 Ambito ricettivo (Via Nazionale 168 Altedo)		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà

Interventi ammessi		- MO, MS, RE, AM, D, RI, CD
Capacità edificatoria max	=	- 0,70 mq/mq - L'ampliamento della SU realizzabile utilizzando l'indice sopradefinito, è ammesso a condizione che venga previsto e realizzato, a carico del soggetto attuatore, il percorso pedonale-ciclabile individuato nell'elaborato di RUE in scala 1:2000
Usi	=	- UA1, UC12/A, UL1 - In particolare per l'Uso UA1 residenziale a esclusiva conferma dell'esistente

d) ASP-T4 Ambito misto terziario-residenziale (Via Nazionale 102 Altedo)

Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, AM, D, RI, CD - ristrutturazione edilizia con vincolo parziale per l'edificio principale individuato nelle planimetrie del RUE in scala 1:2000 con "asterisco"; con tale intervento si può utilizzare tutta la SC ricavabile all'interno della "sagoma netta" dell'edificio; - nuova costruzione per autorimesse; - ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione e nuova costruzione, per l'altro contenitore;
Capacità edificatoria max	=	- UF = 0,35 mq/mq (da applicare sull'area di proprietà; l'indice comprende le superfici degli edifici esistenti e la superficie da destinare al autorimesse)
Usi	=	- UA1, UC3, UC12/A, UC18, secondo le quantità e la ripartizione fra gli edifici già individuate nel Progetto Unitario approvato e convenzionato, e nei relativi provvedimenti abilitativi rilasciati. - In particolare l'uso UA1 è da ricavare solo nell'edificio principale già in origine residenziale Per quanto riguarda le modalità di attuazione degli usi commerciali si rimanda all'Art. 38

e) ASP-T5 Ambito terziario-ricettivo (ex scuole Medie Capoluogo)

Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, AM, D, RI, CD
Capacità edificatoria max	=	- UF = 0,40 mq/mq
Usi	=	- UC5, UC12/A, UC18, UC22, UL1, UL2 Per quanto riguarda le modalità di attuazione degli usi commerciali si rimanda all'Art. 38

f) ASP-T6 Ambito misto commerciale (via Franchini 23 Altedo)		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, AM, D, RI, CD
Capacità edificatoria max	=	- UF = UFe, ovvero è ammesso il recupero e/o trasformazione dei contenitori esistenti da realizzarsi a parità di Superficie complessiva esistente o di quella ricavabile all'interno della "sagoma netta" dei contenitori medesimi. La percentuale di ampliamento del 20% concessa secondo le previsioni del PRG, non è ripetibile.
Usi	=	- UA1, UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC18 - In particolare l'uso UA1 è da ricavare solo nell'edificio principale già in origine residenziale Per quanto riguarda le modalità di attuazione degli usi commerciali si rimanda all'Art. 38

g) ASP-T7 Ambito misto commerciale-residenziale (Via del Corso 75 Altedo)		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, AM, D, RI, CD
Capacità edificatoria max	=	- UF = 0,40 mq/mq L'indice può essere espresso sia mediante cambio d'uso di contenitori edilizi esistenti sia con ampliamento e nuova costruzione. Le funzioni ammesse vanno distribuite, rispetto la capacità edificatoria massima, nel seguente modo: - funzioni produttive-commerciali = 60% della SU - funzioni residenziali (comprese le superfici esistenti) = 40% della SU
Usi	=	- UA1, UC3, UC4, UC5 Per quanto riguarda le modalità di attuazione degli usi commerciali si rimanda all'Art. 38; gli usi commerciali possono essere previsti fino ad una SV complessiva non superiore a 400 mq
Parametri	=	Standard per parcheggi pubblici pari a 15 mq/ab..

Paragrafo 3: Parametri

h) Parametri comuni a tutti gli Ambiti ASP-T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7		
Parametri	=	In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i seguenti parametri: - <u>parcheggi privati (P3) e parcheggi pubblici (P1)</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 37 successivo, salvo quanto previsto per l'ambito ASP-T7; - <u>per l'Ambito ASP-T5 e l'Ambito ASP-T7</u> è ammessa la monetizzazione solo dei parcheggi pubblici

	<ul style="list-style-type: none"> - <u>altezza massima dei fronti</u>: uguale all'esistente - <u>dotazione di verde permeabile (VP)</u> = 20% della porzione scoperta del lotto; - <u>distanze dai confini di proprietà</u>: m. 5; è ammessa la costruzione sul confine secondo il codice civile; è ammessa inoltre una distanza di m. 1,50 per gli edifici di servizio qualora non superino l'altezza di m. 2,50; - <u>distanza degli edifici dal confine di Ambito</u>: m. 5. Tale distanza potrà essere ridotta a m. 1,50 per gli edifici di servizio qualora non superino l'altezza di m. 2,50; - <u>distanza dalle strade</u>: m. 5 o distanze diverse riportate nelle Tavole del RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse minori o maggiori, per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito. - <u>Sono da rispettare i patti convenuti con contratti vigenti.</u> <p>Tutte le distanze fra edifici possono essere derogate, in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato, secondo quanto riportato in Appendice.</p>
--	---

CAPO II – SISTEMA INSEDIATIVO PER FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

Art. 29 - Norme di carattere generale

1. Negli Ambiti produttivi esistenti è vietato l'insediamento di attività produttive e di servizio che possano produrre, in caso di incidenti o fatti accidentali, un grave danno immediato o differito per le persone e per l'ambiente.
E' comunque di norma vietato l'insediamento di attività produttive soggette a notifica o dichiarazione ai sensi degli art. 4 e 6 del D.P.R. 175/88 e succ. modifiche ed integrazioni, se non dopo esame e parere positivo degli Organi istituzionali di verifica e di controllo.
2. In caso di nuova costruzione su lotti liberi che discendono da un Piano attuativo preventivo formato sulla base dell'ex PRG, lo standard di parcheggio pubblico viene richiesto solamente nel caso in cui si preveda un cambio d'uso con aumento di carico urbanistico (ad esempio da uso artigianale a uso commerciale o terziario); in tale situazione va prevista la quota di parcheggio pubblico ricavata per differenza tra i due usi (vedi Art. 37 successivo).
3. Nel caso in cui una azienda insediata sia dotata di una SU per abitazione del titolare o del custode superiore a quella fissata dalle presenti norme, tale SU può essere mantenuta.
4. Negli Ambiti produttivi sovracomunali esistenti, di cui all'Art. 31 successivo, è consentito insediare attività logistiche limitatamente a quelle con Superficie Fondiaria complessiva non superiore a 10.000 mq, nel rispetto dell'Art. 4 dell'Accordo territoriale per gli Ambiti produttivi sovracomunale dell'Associazione Terre di Pianura e tenendo conto delle caratteristiche definite nel documento "Organizzazione e sviluppo del sistema della logistica di medie e grandi dimensioni del territorio provinciale bolognese" approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 65 del 19/09/2006.
5. Relativamente alle aree in cui insistono attività industriali dismesse, in caso di rimozione di impianti tecnologici e di strutture edilizie di natura industriale, anche interrato, dovrà adottarsi un iter amministrativo che preveda la presentazione di un progetto specifico degli interventi, da sottoporre al parere ARPA; tale progetto dovrà descrivere le modalità di rimozione degli immobili e degli impianti, nonché quelle di smaltimento e/o recupero dei rifiuti prodotti.
6. Funzioni residenziali: **Oss. UFF.TEC.**
 - a) Le abitazioni presenti e legittimate alla data di adozione del RUE (17/11/2009), non possono essere frazionate, e mantenute nella loro consistenza esclusivamente con interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria e Ristrutturazione Edilizia.
 - b) Le abitazioni di nuova previsione sono ammesse alle condizioni riportate nei successivi articoli per ciascun ambito produttivo, e dovranno comunque costituire pertinenza delle attività produttive insediate od insediabili.

Art. 30 – Ambiti produttivi comunali esistenti (ASP-C)

paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito

1. Gli ambiti produttivi comunali esistenti sono rappresentati nel comune di Malalbergo dalla zona artigianale del Capoluogo:
 - zona artigianale ex D1 del PRG vigente
 - zona artigianale ex D2, in attuazione mediante Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata convenzionato.
2. Tali aree sono contrassegnate nelle tavole del RUE dalla sigla "ASP-C"

paragrafo 2: Modalità di intervento, indici ed usi

a) ASP-C1: ambiti produttivi comunali esistenti		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, AM, D, NC, CD
Capacità edificatoria max	=	- 0,60 mq/mq compresa la quota per la residenza - <u>ampliamento una tantum</u> , in presenza di indice saturo, pari al 20% della Su esistente alla data di adozione del RUE, purchè non venga superato il rapporto di copertura Q = 70% e comunque solo nel caso in cui l'ampliamento "una tantum" non sia già stato concesso sulla base di strumenti urbanistici precedenti Tale incremento potrà realizzarsi anche mediante più interventi successivi nel tempo. OSS. UFF. TECNICO
Usi	=	- UA1, UC3 non alimentare, UC5, , UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UP1, UP2, UP8, UE5/B, UP3 - In particolare per l'Uso UA1 residenziale vengono poste le seguenti limitazioni: - per le aziende con SU inferiore a 300 mq non sono ammessi alloggi di servizio - per le aziende con SU compresa fra 300 e 500 mq, è ammesso un alloggio di servizio per il titolare e/o personale di custodia, di SU non superiore a 80 mq - per le aziende con SU superiore a 500 mq, sono ammessi due alloggi di servizio per il titolare e/o personale di custodia, di SU complessiva non superiore a 160 mq Comunque la realizzazione degli alloggi come sopra indicato, deve prevedere da parte del richiedente una preventiva verifica di compatibilità in relazione alle matrici rumore ed aria. Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda all'Art. 38
Parametri	=	In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i seguenti parametri: - <u>parcheggi privati (P3) e parcheggi pubblici (P1)</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 37 successivo; - <u>nei casi di cambio d'uso</u> da funzione produttiva a funzione terziaria- commerciale -direzionale secondo gli Usi sopradefiniti, devono essere previsti i seguenti parcheggi: - parcheggi privati P3: nella quantità prevista all'Art. 37 - parcheggi pubblici P1: nella quantità prevista all'Art. 37 (da monetizzare)

		<p style="text-align: center;">realizzare o monetizzare previo accordo con il Comune)</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggi P4: nella quantità prevista all'Art. 38 (da realizzare) - <u>altezza massima dei fronti</u>: m. 12,00 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.; - <u>dotazione di superficie permeabile (VP)</u> = 20% della porzione scoperta del lotto; - <u>distanze dai confini di proprietà</u>: m. 5; è ammessa la costruzione sul confine secondo il codice civile; è ammessa inoltre una distanza di m. 1,50 per gli edifici di servizio alle attività produttive qualora non superino l'altezza di m. 2,50; - <u>distanza degli edifici dal confine di Ambito</u>: tra gli Ambiti produttivi e gli Ambiti consolidati o gli Ambiti agricoli, la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici produttivi non potrà essere inferiore a m. 5. Tale distanza potrà essere ridotta a m. 1,50 per gli edifici destinati a servizio della attività qualora non superino l'altezza di m. 2,50; - <u>distanza tra edifici</u>: 10 metri Oss. UFF. TECN. - <u>coperture dei parcheggi privati</u>: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati del RUE, possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purchè con una altezza massima di m. 2,50 - <u>distanza dalle strade</u>: m. 5 o distanze diverse riportate nelle Tavole del RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse minori o maggiori, per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; al di fuori del Territorio Urbanizzato (TU) valgono le distanze riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC. <p>Tutte le distanze fra edifici possono essere derogate, in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato, secondo quanto riportato in Appendice.</p>
--	--	--

b) ASP-C2: ambiti produttivi comunali in corso di attuazione		
Superficie minima di intervento	=	Lotti individuati nel Piano particolareggiato approvato
Interventi ammessi		<ul style="list-style-type: none"> - NC - Sono ammesse quelle Varianti al Piano Particolareggiato che non incidono sulla Capacità edificatoria e sulla quantità di dotazioni; in caso contrario si dovrà attivare una Variante al PSC o al RUE.
Capacità edificatoria max	=	- capacità edificatoria indicata nel Piano Particolareggiato approvato
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UA1 (solo in riferimento alle unità abitative previste dal Piano Particolareggiato), UC3 non alimentare, UC5, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UE5/B, UP1, UP2, UP3, UP8 <p>Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda all'Art. 38</p>
Parametri	=	In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati tutti i parametri indicati per gli Ambiti ASP-C1 precedenti.

Art. 31 – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (ASP_B)

paragrafo 1): Individuazione dell'Ambito ed indirizzi generali

1. Gli ambiti produttivi sovracomunali esistenti, già individuati all'Art. 26.2 NdA del PSC, sono concentrati nella “zona industriale – artigianale di Altedo”.

2. Tali ambiti si distinguono in due fattispecie:

- a) ambiti produttivi sovracomunali esistenti ASP-B
- b) ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione o già attuati con Piano Particolareggiato ASP-BA

3. In coerenza con quanto fissato nel PSC e tenendo in considerazione quanto sottoscritto nell'Accordo Territoriale per gli Ambiti produttivi, il Comune dovrà perseguire e programmare i seguenti interventi:

- interventi di riqualificazione e completamento delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche attraverso la predisposizione di un progetto di riqualificazione delle vie Minghetti, Castelvetri, del Lavoro, del Palazzino, Fellini e 11 Settembre 2001, soprattutto attraverso un ridisegno delle sezioni stradali per aumentare significativamente gli impianti arborei ed arbustivi, eventualmente integrando con ulteriori elementi arboreo-arbustivi quanto già realizzato;
- interventi volti al miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento in termini di riordino urbanistico, di ambientazione paesaggistica, anche attraverso una adeguata riqualificazione degli spazi per attrezzature e spazi collettivi esistenti;
- le potenzialità insediative residue e quelle derivanti da dismissioni dovranno essere utilizzate per le esigenze di sviluppo/consolidamento e di eventuale reinsediamento di attività già insediate nell'ambito ASP-B o nel territorio dell'Associazione/Unione Terre di Pianura.

paragrafo 2): Modalità di intervento

a) ASP-B ambiti produttivi sovracomunali esistenti		
Superficie minima di intervento	=	lotto di proprietà
Interventi ammessi		- MO, MS, RE, AM, D, NC, CD
Capacità edificatoria max	=	- 0,60 mq/mq compresa la quota per la residenza - <u>ampliamento una tantum</u> , in presenza di indice saturo, pari al 20% della Su esistente alla data di adozione del RUE, purchè non venga superato il rapporto di copertura Q = 70% e comunque solo nel caso in cui l'ampliamento “una tantum” non sia già stato concesso sulla base di strumenti urbanistici precedenti. <u>Tale incremento potrà realizzarsi anche mediante più interventi successivi nel tempo.</u> OSS. UFF. TECNICO
Usi	=	- UA1, UC3 non alimentare, UC4 solamente per l'insediamento di via Nazionale 243/A, UC5, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UP1, UP2, UP8, UE5/B, UP3 - UP7 con i limiti citati all'Art. 29, punto 4 precedente - In particolare per l'Uso UA1 residenziale vengono poste le seguenti limitazioni: - per le aziende con SU inferiore a 300 mq non sono ammessi alloggi di servizio - per le aziende con SU compresa fra 300 e 500 mq, è ammesso un allog-

		<p>gio di servizio per il titolare e/o personale di custodia, di SU non superiore a 80 mq</p> <ul style="list-style-type: none"> - per le aziende con SU superiore a 500 mq, sono ammessi due alloggi di servizio per il titolare e/o personale di custodia, di SU complessiva non superiore a 160 mq <p>Comunque la realizzazione degli alloggi come sopra indicato, deve prevedere da parte del richiedente una preventiva verifica di compatibilità in relazione alle matrici rumore ed aria.</p> <p>Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda all'Art. 38</p>
Parametri	=	<p>In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>parcheggi privati (P3) e parcheggi pubblici (P1)</u> nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 37 successivo; - <u>nei casi di cambio d'uso</u> da funzione produttiva a funzione terziaria-commerciale-direzionale secondo gli Usi sopradefiniti, devono essere previsti i seguenti parcheggi: <ul style="list-style-type: none"> - parcheggi privati P3: nella quantità prevista all'Art. 37 - parcheggi pubblici P1: nella quantità prevista all'Art. 37 (da monetizzare realizzare o monetizzare previo accordo con il Comune) - parcheggi P4: nella quantità prevista all'Art. 38 (da realizzare) - <u>altezza massima dei fronti</u>: m. 12,00 con esclusione dei volumi tecnici, silos, ecc.; - <u>dotazione di verde permeabile (VP)</u> = 20% della porzione scoperta del lotto; - <u>distanze dai confini di proprietà</u>: m. 5; è ammessa la costruzione sul confine secondo il codice civile; è ammessa inoltre una distanza di m. 1,50 per gli edifici di servizio alle attività produttive qualora non superino l'altezza di m. 2,50; - <u>distanza degli edifici dal confine di Ambito</u>: tra gli Ambiti produttivi e gli Ambiti consolidati o gli Ambiti agricoli, la distanza minima da osservare nella costruzione di edifici produttivi non potrà essere inferiore a m. 5. Tale distanza potrà essere ridotta a m. 1,50 per gli edifici destinati a servizio della attività qualora non superino l'altezza di m. 2,50; - <u>distanza tra edifici</u>: 10 metri Oss. UFF. TECN. - <u>coperture dei parcheggi privati</u>: se non sono riportate distanze diverse negli elaborati del RUE, possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada purchè con una altezza massima di m. 2,50 - <u>distanza dalle strade</u>: m. 5 o distanze diverse riportate nelle Tavole del RUE; comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere distanze diverse minori o maggiori, per il rispetto degli allineamenti prevalenti nell'Ambito; al di fuori del Territorio Urbanizzato (TU) valgono le distanze riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC. <p>Tutte le distanze fra edifici possono essere derogate in presenza di interventi rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al risparmio energetico sull'intero fabbricato, secondo quanto riportato in Appendice.</p>
Prescrizioni specifiche	=	<p>1. Per quanto riguarda l'<u>insediamento localizzato a Pegola all'incrocio tra la S.S. 64 e Via Chiavicone</u>, l'ampliamento concesso deve essere attuato tramite convenzionamento. Sono a carico del soggetto attuatore, la realizzazione del percorso pubblico pedonale-ciclabile, individuato nella planimetria del RUE., nonché la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area necessaria all'ampliamento di via Chiavicone per la realizzazione della viabilità sovracomunali; il limite del rispetto stradale costituisce distanza dalla strada per eventuali incrementi edificatori. L'intervento è stato realizzato (vedi atto Notaio Domenico Curione Rep. Gen. 21903 stipulato in da-</p>

		<p>ta 19 novembre 2002 per cessione di area e relative opere).</p> <p>2. Per quanto riguarda il lotto catastalmente individuato al foglio 47, mapp. 139, sito in Via Nazionale 255, sono ammessi cambi d'uso per trasformare quote di SA in SU, quando si interviene all'interno del volume esistente. Nel caso di CD di autorimesse, le medesime devono essere ricavate e/o costruite nell'area cortiliva.</p>
Prescrizioni specifiche di carattere ambientale	=	<p>1. Perseguendo l'obiettivo della sostenibilità e della riqualificazione degli Ambiti ASP-B ed il raggiungimento di una adeguata qualità ambientale per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia ed di ampliamento si dovranno assumere i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prevedere edifici rispondenti alla normativa vigente in materia di efficienza e risparmio energetico (Atto di indirizzo RER 156/2008 e s.m.i.); - prevedere parcheggi e viabilità alberata in modo da ridurre l'irraggiamento solare diretto e indiretto sui fabbricati circostanti; - realizzare i manti di copertura con idonee soluzioni atte ad evitare il fenomeno di "isola di calore"; - predisporre il manto di copertura per l'installazione di impianti solari fotovoltaici con il posizionamento degli edifici tale da facilitare la massima esposizione solare possibile; l'obiettivo principale è la realizzazione di un impianto di potenza tale almeno da soddisfare l'esigenza dell'impresa da insediare; - prevedere reti di smaltimento duali - prevedere per i nuovi interventi edilizi, nei limiti della situazione generale dell'insediamento, reti duali di approvvigionamento idrico (potabile-non potabile), prevedendo anche il recupero ed il riutilizzo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture.

b) ASP-BA : ambiti produttivi sovracomunali in corso di attuazione mediante Piano Particolareggiato

Superficie minima di intervento	=	Lotti individuati nel rispettivo Piano Particolareggiato approvato
Interventi ammessi		<ul style="list-style-type: none"> - MO, MS, CD, NC - Sono ammesse quelle Varianti al Piano Particolareggiato che non incidono sulla Capacità edificatoria e sulla quantità di dotazioni; in caso contrario si dovrà attivare una Variante al PSC o al RUE.
Capacità edificatoria max	=	- capacità edificatoria indicata nel rispettivo Piano Particolareggiato approvato
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UA1, UC3 non alimentare, UC5, UC6 (solamente per il lotto edificato di via Minghetti ad Altedo), UC7, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UP1, UP2, UP8, UE5/B, UP3 - UP7 con i limiti citati all'Art. 29, punto 4 precedente - In particolare per l'Uso UA1 residenziale vengono poste le seguenti limitazioni: <ul style="list-style-type: none"> - per le aziende con SU inferiore a 300 mq non sono ammessi alloggi di servizio - per le aziende con SU compresa fra 300 e 500 mq, è ammesso un alloggio di servizio per il titolare e/o personale di custodia, di SU non superiore a 80 mq - per le aziende con SU superiore a 500 mq, sono ammessi due alloggi

		<p>di servizio per il titolare e/o personale di custodia, di SU complessiva non superiore a 160 mq</p> <p>Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda all'Art. 38</p>
Parametri	=	In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i parametri indicati per gli Ambiti ASP-B precedenti e comunque, se più restrittivi, quelli indicati nel rispettivo Piano Particolareggiato.

Nella cartografia del RUE è stata segnalata la presenza dell'azienda "Galvanotecnica & PM Srl, classificata fra quelle a rischio di incidente rilevante. Lo scenario incidentale è tuttora in corso di valutazione, quindi nel PSC e nel RUE verrà individuata solo la localizzazione della azienda.

La regolamentazione finale sarà prevista nell'apposito Elaborato Tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti" (RIR), previsto all'articolo 4 del DM 9 maggio 2001, quale parte integrante del PSC.

Art. 32 – Disciplina sul Polo Funzionale di previsione

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

1. Sul territorio del Comune di Malalbergo ricade parzialmente (un'altra porzione è individuata nel comune confinante di San Pietro in Casale) una previsione del PTCP che riguarda un "nuovo polo funzionale" nell'area dell'ex zuccherificio e terreni limitrofi.
2. Il RUE richiama le argomentazioni riportate nel PSC (all'Art. 27) al solo scopo documentativo e di completezza dell'informazione. L'Ambito viene attuato, anche in relazione all' Accordo territoriale sottoscritto dagli Enti Interessati, attraverso il POC ed i PUA. Nella cartografia del RUE gli Ambiti 1a e 1b riferiti all'Accordo Territoriale di cui sopra, sono contrassegnati da un perimetro" a tratteggio con segno colore ocra di grosso spessore.

CAPO IV - AMBITI RURALI

Art. 33 – Norme di carattere generale

1. Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto come risulta nei documenti catastali alla data di adozione della Variante Generale 1995. Lo stato di fatto catastale documenta l'appoderamento in atto, con riferimento al rapporto tra edifici e superficie agricola di pertinenza. Sono comunque fatte salve le concessioni edilizie e loro varianti non sostanziali rilasciate prima dell'adozione delle presenti norme.
2. I titoli abilitativi rilasciati in ambito agricolo sono assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo per la definizione dei vincoli di inedificabilità e di destinazione d'uso. Tale atto deve essere sempre sottoscritto, prima del rilascio della concessione e allegato alla stessa, nonché ai successivi rogiti di acquisto. In tale atto si perfeziona l'attuazione di tutti gli interventi edilizi, e l'asservimento dell'intera superficie dell'azienda cui la concessione stessa si riferisce. In detto atto potrà essere considerato anche il caso in cui vengano concentrate su un unico appezzamento di terreno le possibilità edificatorie derivanti dalle norme di zona anche di altri appezzamenti facenti parte dell'azienda agricola ma non accorpate all'appezzamento su cui si intende edificare. In tal modo, tutti gli appezzamenti le cui possibilità edificatorie sono state utilizzate all'atto del rilascio della concessione, diventano inedificabili e tale vincolo sussiste anche in caso di frazionamento successivo. L'atto unilaterale d'obbligo viene sottoscritto dai proprietari interessati, corredato da tutte le planimetrie e gli estratti catastali dei terreni asserviti e viene registrato a cura e spese dei proprietari richiedenti. Tale atto si applica anche per interventi interaziendali associati.
3. Gli interventi in zona agricola devono essere orientati in via prioritaria al recupero di tutti i fabbricati esistenti, anche mediante accorpamenti nel caso di assenza di vincoli di valore storico-testimoniale; solo dopo aver dimostrato con il "Progetto Unitario", definito all' Art. 17.2 precedente, l'impossibilità a procedere in tale modo, sarà possibile prevedere nuove costruzioni (per i soggetti individuati) con le modalità ed i limiti previsti per ogni specifico intervento negli articoli successivi del presente CAPO.
4. In tutti i casi di recupero e rifunzionalizzazione di edifici rurali non più connessi all'agricoltura, deve sempre essere reperita un'adeguata area di pertinenza per l'edificio da recuperare, al fine di meglio organizzare lo smaltimento dei reflui e comunque per trovare soluzioni compatibili con le normative vigenti in materia.
5. Tutte le richieste di intervento in zona agricola dovranno sempre essere accompagnate da un estratto di mappa in scala 1/2000 o da uno stralcio della C.T.R. in scala 1/5000 con sopra riportato lo stato di fatto (SAU) dell'azienda o della proprietà a cui fa riferimento l'intervento. E' altresì richiesto che in occasione di accorpamenti o frazionamenti di edifici o terreni in zona agricola, venga consegnato all'U.T.C. un estratto di mappa con evidenziato il frazionamento avvenuto. L'assenza di tali documenti interrompe l'iter dell'esame della concessione relativa.
6. Le aziende agricole dotate di due o più centri aziendali, alla data di adozione della Variante Generale 1995 possono, attraverso la presentazione di un P.R.A., individuare il centro aziendale principale su cui concentrare tutte le potenzialità edificatorie dell'azienda e scorporare i centri aziendali in eccedenza; questi ultimi potranno essere recuperati con le modalità e gli usi ammessi dalle presenti norme.
7. Le aziende agricole che scorporano tramite frazionamento i propri edifici di pertinenza successivamente alla data di adozione del RUE, in quanto ritenuti non più funzionali all'utilizzazione agricola, perdono automaticamente ogni capacità edificatoria per quanto riguarda nuovi edifici abitativi (anche ricavati in edifici di servizio esistenti) così come stabilito nella L.R. 20/2000, anche nel caso in cui l'azienda rimanga dotata della SAU minima richiesta per le nuove costruzioni. Nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa (fienili, magazzini, ecc.) o frazionamento in quanto ritenuti non più funzionali all'utilizzazione agricola, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è comunque precluso per 10 anni dalla trascrizione dell'atto di cui sopra. Trascorso questo periodo, tali interventi sono subordinati alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola da documentarsi tramite un P.R.A (vedi Art. A-21, l.r. 20/2000).
8. Per gli interventi di "recupero di edilizia rurale, attività ricettive, per gli edifici agricoli" e per gli insediamenti in

generale con scarichi di esclusiva origine civile localizzati o da localizzarsi in aree non servite dalla pubblica fognatura, dovrà un sistema di smaltimento dei reflui ai sensi della delibera di Giunta Regionale n. 1053/2003, secondo quanto di seguito riportato:

- subirrigazione (solo per mono-bifamiliari)
- fitodepurazione con sistema sub-superficiale a flusso orizzontale (letti o vassoi assorbenti) o fitodepurazione con sistema sub-superficiale a flusso verticale;
- filtro batterico aerobico;
- filtro batterico anaerobico;
- depuratori biologici.

Per le aree di parcheggio esterne, realizzate su pavimentazione impermeabile, servite da rete di raccolta delle acque meteoriche, si richiede di prevedere idoneo dispositivo di trattamento per la captazione di oli minerali e idrocarburi contenuti nei primi 5 mm di pioggia provenienti da tali aree.

9. Adeguamento delle superfici accessorie (SA): insieme di opere di ristrutturazione edilizia, cambi d'uso e nuova costruzione volti a dotare le unità abitative di quantità di superficie accessoria (autorimessa e cantina) fino ad un massimo (in aggiunta alla SU residenziale) pari al 60% della SU medesima per ogni unità abitativa. E' sempre possibile, nell'ambito di questo intervento, il cambio d'uso di locali destinati a superficie accessoria nell'edificio principale e ricavare, se lo stato di fatto lo permette, la SA in nuovi corpi edilizi. Tali opere sono ammesse per gli IAP ed i coltivatori diretti; gli altri soggetti possono ricavare tali servizi solamente mediante interventi di ristrutturazione e cambio d'uso di edifici esistenti. Qualora l'intervento di adeguamento delle superfici accessorie venga proposto all'interno di un Progetto Unitario, l'intervento di ristrutturazione e cambio d'uso di edifici esistenti va inteso anche come possibilità di accorpate o collocare diversamente nell'ambito della corte tali corpi edilizi (purchè autorizzati o condonati) con l'obiettivo di riordinare la corte stessa. Se interviene un imprenditore agricolo o un coltivatore diretto è ammesso anche l'ampliamento.
10. In generale in tutto il territorio extraurbano sono ammesse attività di agriturismo, turismo rurale e ricezione a mezzo di bed & breakfast, nei limiti e con le possibilità previste dalle norme vigenti in materia e dei relativi regolamenti di attuazione.

Art. 33.1 – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

1. L'Ambito ad alta vocazione produttiva agricola, così come fissato dal PSC, rappresenta per il territorio del Comune di Malalbergo una parte rilevante; infatti cartograficamente l'Ambito è delimitato a ovest dallo scolo Lorgana e si estende per tutta la porzione di territorio a est, a cavaliere dello Scolo Savena Abbandonato.

2. In tale ambito operano anche le aziende multifunzionali, orientate all'offerta di servizi agro-ambientali e ricreativi, in collegamento a specifici beni di interesse naturalistico o storico culturale, ancorché non assumano un ruolo preminente a livello territoriale.

3. In questo ambito, la pianificazione territoriale ed urbanistica e la programmazione di settore favoriscono la diffusione e il potenziamento dell'azienda produttiva specializzata, strutturata e competitiva, orientata al prodotto, con metodiche e tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e con pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e della sicurezza alimentare dei prodotti.

4. In relazione alle funzioni ed alle tipologie di intervento previste al paragrafo 1) "destinazioni d'uso", successivo, si specifica che gli indici edificatori previsti vanno calcolati sui terreni dell'azienda agricola ricadenti sul territorio del comune di Malalbergo. Eventuali porzioni di terreno aziendale presente sul territorio di altri comuni, potrà essere utilizzato per la sola costruzione del P.R.A.

1) SOGGETTI ATTUATORI:	I SOGGETTI AMMESSI PER OGNI INTERVENTO
------------------------	--

Paragrafo 1) – destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso delle zone produttive agricole sono tutte le attività relative alla produzione agricola e gli interventi di trasformazione del territorio ad esse corrispondenti. Pertanto gli edifici connessi a tali destinazioni d'uso sono:

Voce a) UE1, residenza

Voce b) UE2, costruzioni rurali di servizio:

- fienili, depositi prodotti agricoli; magazzini per mangimi, antiparassitari, ecc.; rimesse per macchine e attrezzi agricoli e relativi spazi di servizio finalizzati all'attività di contoterzismo
- ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo (pollaio, porcile, conigliera)

Voce c) UE3, costruzioni rurali destinate all'allevamento zootecnico intensivo aziendale e/o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari

Voce d) UE5/A, costruzione di serre aziendali

Voce e) UE5/B, costruzione di serre industriali

Voce f) UE6, attività di agriturismo

Voce g) UP3, costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, orticoli e zootecnici aziendali; esercizio e noleggio di macchine per conto terzi USO UE7

Voce h) UE8, UP4, attività di allevamento industriale

Voce i) UE9, infrastrutture tecniche

2. Per gli interventi di cui alle Voci d), e) g) e h) è ammessa una sola abitazione per il custode o titolare dell'Azienda,

con una SU massima di 120 mq.

3. In generale in tutto l'Ambito sono ammessi nuovi impianti di colture arboree (frutteti a gruppi o a filari); nel caso in cui essi vengano previsti nelle vicinanze di edifici (agricoli e non agricoli esistenti) si deve rispettare una distanza di almeno 20 m. dall'ultimo filare o gruppo alberato, agli edifici.

Paragrafo 2) - interventi ammessi

1. Nel caso di centri aziendali classificati come "corti di valore storico-testimoniale" (negli elaborati grafici del RUE risultano cerchiati in blu o in rosso e accompagnate da un numero che fa riferimento al censimento degli insediamenti agricoli effettuato dal Comune) si applicano le norme di cui all'Art. 21 precedente; per quelle senza classificazione tipologica (negli elaborati grafici del RUE non presentano nessun contrassegno né lettera di identificazione tipologica), si applicano le seguenti norme.

Voce a) residenza (per gli IAP e coltivatori diretti)

1) MO per tutte le residenze

2) MS per tutte le residenze

3) RE per tutte le residenze occupate dai soggetti di cui sopra

4) adeguamento delle superfici accessorie: l'adeguamento è ammesso alle condizioni di cui al punto 9, delle Norme di Carattere Generale precedenti.

5) AM di SU, che si può configurare come nuovo corpo edilizio in aderenza all'edificio residenziale esistente o come cambio d'uso di edifici di servizio esistenti nel centro aziendale; il tutto alle condizioni di cui al successivo punto 6.

6) NC di edifici residenziali per i soggetti di cui sopra, per le aziende senza fabbricati residenziali e in quelle prive di edifici riutilizzabili per la funzione residenziale, con le seguenti condizioni che devono essere congiuntamente presenti:

1) se l'azienda è già esistente alla data di adozione del RUE e a tale data risulta priva di fabbricato residenziale concorrono le seguenti condizioni:

- se l'azienda si è formata prima della data di adozione del PRG/VG previgente (26 ottobre 1995) deve avere una SAU di almeno 5 ha o di 2 ha se destinata integralmente a colture intensive di pregio;

- se l'azienda si forma dopo la data di adozione del PRG/VG previgente (26 ottobre 1995) deve essere dotata di una SAU di almeno 20 ha o di 4 ha se da destinare integralmente a colture intensive di pregio.

- che ad ogni nucleo familiare per la quale è ammessa la residenza sul fondo (ai sensi delle condizioni dettate ai punti precedenti) venga attribuito una unità abitativa di SU pari a di 120 mq incrementata di 25 mq per ogni componente eccedente le tre unità per ogni nucleo familiare di operatori agricoli qualificati impiegati nell'azienda (equivalente ad Imprenditore Agricolo Professionale e/o coltivatore diretto) o da insediare in azienda, con un massimo di 300 mq di SU totale per azienda.

7) Formazione di altre unità abitative mediante interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione, cambio d'uso di edifici di servizio esistenti in azienda; tali nuove unità abitative sono destinate ad ospitare i nuclei familiari di operatori agricoli qualificati impiegati nell'azienda (equivalente alla titolarità di IAP e/o di coltivatore diretto). In tal caso il permesso di costruire sarà accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo con cui il richiedente si impegna per sé e per i suoi aventi causa a non vendere o affittare a terzi le unità abitative così realizzate per un periodo di 10 anni dalla data di rilascio del titolo abilitativo.

La SU residenziale sarà uguale a quella ammessa per le nuove costruzioni (vedi precedente punto 6)

Voce b) costruzioni rurali di servizio (per gli IAP e coltivatori diretti)

- 1) **MO** per tutte gli edifici esistenti;
- 2) **MS** per tutte gli edifici esistenti;
- 3) **RE** con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della SU massima ammessa per le nuove costruzioni;
- 4) **NC** a seguito o meno di demolizione con l'applicazione dei seguenti indici:

OSS. N. 3

- b1) per fienili, magazzini, uffici per l'azienda, rimesse per attività di contoterzismo e ricovero attrezzi:
 - ~~150 mq. di SU + 30 mq./ha di SAU fino ad un massimo di 600 mq. per azienda~~
 - 80mq/ha di SAU (con SAU minima di 1 ha) e con un massimo di 2.000 mq per azienda, compresa la SU esistente alla data di adozione del RUE
- b2) per allevamenti/ricoveri di animali domestici per autoconsumo:
 - 40 mq. di SU per ogni famiglia residente in azienda
- ~~b3) nel caso di aziende destinate prevalentemente a colture specializzate (frutteto, asparagi, vivai, orti, ecc.) gli indici per magazzini, rimesse e ricovero attrezzi sono di:~~
 - ~~200 mq. di SU + 50 mq./ha di SAU fino ad un massimo di 1.200 mq. per azienda.~~

Voce c) costruzioni rurali destinate all'allevamento zootecnico intensivo aziendale e/o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari (per gli IAP e coltivatori diretti)

Per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione sono prescritte le seguenti condizioni:

- se l'azienda si è formata prima della data di adozione del PRG/VG previgente (26 ottobre 1995) deve avere una SAU di almeno 5 ha;
- se l'azienda si forma dopo la data di adozione delle norme di PRG previgente (26 ottobre 1995) deve essere dotata di una SAU di almeno 20 ha.

1) **MO**

2) **MS**

3) **RE, AM, D, e NC** (Solo nelle aziende agricole già provviste di centro aziendale) con i seguenti indici massimi:

- stalle per bovini:

- bovine da latte e fattrici da carne:
 - in stabulazione fissa alla catena: Uf = 60 mq/Ha di SAU;
 - in stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccette: Uf = 80 mq/Ha di SAU;
- bovini da rimonta e vitelloni all'ingrasso:
 - in stabulazione libera con pavimento fessurato o fissa alla catena: Uf = 50 mq/Ha di SAU;
 - in stabulazione libera a lettiera permanente o a cuccette: Uf = 70 mq/Ha di SAU;

- stalle per equini:

- stabulazione di fattrici e stalloni: Uf = 90 mq/Ha di SAU;
- stabulazione di puledri: Uf = 70 mq/Ha di SAU;

- stalle per ovini e caprini:

- stabulazione per pecore e capre: Uf = 70 mq/Ha di SAU;
- stabulazione per agnelloni: Uf = 50 mq/Ha di SAU;

- ricoveri per allevamenti cunicoli:

- stabulazione per riproduttori: Uf = 120 mq/Ha di SAU;

- stabulazione per ingrasso: Uf = 60 mq/Ha di SAU;
 - allevamenti a ciclo chiuso (riproduttori e ingrasso): Uf = andranno applicati separatamente gli indici precedenti (la SAU utilizzata per il calcolo con un indice non può essere considerata anche per il calcolo con l'altro);
 - allevamenti cunicoli in batteria: Uf = andranno applicati gli indici precedenti divisi per il numero corrispondente ai piani di allevamento delle gabbie;
- ricoveri per allevamenti avicoli:
- stabulazione a terra di ovaiole, polli da carne pulcini, struzzi: Uf = 50 mq/Ha di SAU;
 - stabulazione in batteria: Uf = andrà applicato l'indice precedente diviso per il numero corrispondente ai piani di allevamento delle gabbie.

Per tutti gli edifici destinati all'allevamento di cui ai precedenti punti, è consentito per i locali di servizio (quali sala mungitura, sala latte, box tori, infermeria, sala parto, sala mangimi, ecc.) Uf = 30% della superficie computata con gli indici precedenti.

La variazione di destinazione delle aree della stalla non destinate alla stabulazione (aree per deposito dei foraggi, corsie di foraggiamento, ecc.) e il recupero di eventuali fabbricati esistenti (tettoie, porticati, ecc.) specialmente se utilizzati per allevamento di bestiame, può avvenire solo dietro rilascio di nuovo permesso di costruire che sarà subordinata al rispetto degli indici sopra riportati per ogni specializzazione di allevamento.

Lo stoccaggio delle deiezioni derivanti dagli allevamenti (sia per i nuovi che per gli esistenti, in quest'ultimo caso si tratterà di un adeguamento alle strutture in essere) dovrà essere effettuato in vasche a perfetta tenuta rispettando per esse i seguenti dimensionamenti – vedi Art. 2.5.13 per la definizione di UGB (Unità di Grosso Bovino):

- concimaia a platea per letame solido, con pozzetto:

superficie della platea	4 mq/UGB
volume del pozzetto	2 mc/UGB
- cisterna per la parte di letame fluido di stalle per bovini con lettiera permanente:

volume della cisterna	4 mc/UGB
-----------------------	----------
- cisterna per ricoveri con sola produzione di letame liquido, interno e/o esterno alla stalla:

volume della cisterna:	
bovini	8 mc/UGB

Nei ricoveri con lettiera permanente integrale è indispensabile dotarsi di strutture per la conservazione del letame solido idonee a garantire lo stoccaggio delle stesse per almeno 90 giorni.

Per le altre specie di animali (equini, ovi caprini, conigli, avicoli) ci si dovrà dotare di strutture (platee e/o vasche) idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni per almeno 90 giorni.

La conservazione delle deiezioni destinate direttamente alla fertirrigazione, dovrà avvenire in vasche a perfetta tenuta suddivise in due scomparti separati, realizzati e condotti in modo tale da garantire una permanenza effettiva del liquame, prima dello spandimento, non inferiore a 45 giorni.

La realizzazione delle concimaie e delle cisterne di accumulo nonché gli stoccaggi, spandimenti e smaltimenti dei liquami prodotti, dovranno comunque essere previsti ed effettuati secondo la normativa vigente in materia (cfr. art. 112 D.Lgs 152/2006, articoli da 6 a 14 della L.R. 4/2007, delibera Assemblea legislativa Regione E.R. n. 96/2007, circolare regionale attuativa n. 2184 del 4/3/2008).

Voce d) costruzione di serre risse aziendali (per gli IAP e coltivatori diretti)
--

1. Per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione, sono prescritte le seguenti condizioni:

- se l'azienda si è formata prima della data di adozione del PRG/VG previgente (26 ottobre 1995) deve avere una SAU di almeno 5 ha o di 2 ha se destinata integralmente a colture intensive di pregio;
- se l'azienda si forma dopo la data di adozione del PRG/VG previgente (26 ottobre 1995) deve essere dotata di una SAU di almeno 20 ha o di 4 ha se da destinare integralmente a colture intensive di pregio.

1) MO

2) MS

3) RE, AM, D, RI, NC con i seguenti indici massimi:

Uf = 0,25 mq/mq di SAU per aziende superiori a 4 ettari di SAU.

Uf = 0,50 mq/mq di SAU per aziende inferiori a 4 ettari di SAU.

Voce e) costruzione di serre industriali (per qualsiasi soggetto)

1. Per le strutture esistenti alla data di adozione del RUE sono previsti i seguenti interventi:

1) MO, MS, RE,

2) D, RI con i seguenti indici massimi: Uf = 0,50 mq/mq di Sf.

2. La nuova costruzione NC di serre industriali va realizzata negli Ambiti produttivi ASP-C e ASP-B utilizzando gli indici specifici di Ambito.

Voce f) attività di agriturismo (per gli IAP e coltivatori diretti)

Tale attività deve essere svolta in conformità alla L.R. 4/2009. Per quanto riguarda la possibilità di realizzare ampliamenti o nuove costruzioni da destinare esclusivamente a servizi accessori per l'attività agrituristica, il Comune redigerà apposito regolamento per fissare le funzioni che ricadono nella definizione di "accessori per l'attività agrituristica", ai sensi dell'Art. 11, comma 5 della legge regionale medesima.

Voce g) costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, orticoli e zootecnici aziendali; esercizio e noleggio di macchine per conto terzi USO UE7; (per qualsiasi soggetto)

1. Per gli interventi MO, MS, RE da parte di qualsiasi soggetto, sono prescritte le seguenti condizioni:
- che tali impianti siano esistenti data di adozione del RUE.

2. Per l'intervento di AM, D, RI sono prescritte le seguenti condizioni:

2.1. Il soggetto attuatore è uno IAP o Coltivatore Diretto

- interventi sui fabbricati esistenti con un incremento pari al 35% della SU legittimata (conferma dell'abitazione del custode se ed in quanto presente)

2.1. Il soggetto attuatore non è uno IAP o Coltivatore Diretto

- l'impianto deve essere realizzato negli Ambiti produttivi ASP-C e ASP-B utilizzando gli indici specifici di Ambito

Voce h) attività di allevamento industriale (per qualsiasi soggetto)

Gli allevamenti industriali comprendono attività di allevamento zootecnico del bestiame e della zootecnia minore, attività di custodia e allevamento cani, attività di custodia di animali d'affezione, con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività medesima; per le varie tipologie si prescrive che:

h1) Allevamenti industriali zootecnici

Limitatamente agli impianti esistenti alla data di adozione del RUE

1) MO

2) MS

3) RE, D, RI

h2) Allevamenti non industriali

h2.1) Riutilizzo di contenitori edilizi esistenti da destinare a canili, allevamenti e custodia di animali d'affezione

La realizzazione di canili, di allevamenti e di impianti per la custodia di animali d'affezione e relativi servizi, potrà avvenire esclusivamente mediante recupero di contenitori edilizi esistenti nel rispetto delle norme sanitarie previste dal Regolamento d'Igiene (art. 77).

h2.2) Custodia di cavalli per attività amatoriali

Per l'insediamento di tali attività è necessaria la presenza di un edificio esistente nel quale sia presente l'abitazione del gestore.

- ricoveri, tettoie, fienili sono ammessi fino ad un massimo di 100 mq, purchè realizzati in materiale ecocompatibile; tali manufatti devono essere installati in modo non dispersivo e con tecnologie tali da poter essere rimossi al cessare dell'attività (la rimozione va definita in un atto sottoscritto dal gestore e allegato alla presentazione della richiesta di inizio attività).

Interventi ammessi:

1) MO, MS, RE degli edifici esistenti

2) AM.

3) NC di ricoveri e tettoie con le quantità sopradefinite

Voce i) Infrastrutture tecniche (per qualsiasi soggetto)
--

1) MO

2) MS

3) RE, AM, D, NC di strade poderali, escavazione di canali, arginature, opere di difesa idrogeologica, drenaggi e sistemazioni idrauliche.

Paragrafo 3) – modalita' di attuazione degli interventi

1. Titolo abilitativo diretto per :

- edifici residenziali: ristrutturazione con o senza ampliamenti, ampliamento della sagoma dell'edificio, demolizione con ricostruzione (voce a);
- ristrutturazione con o senza ampliamenti, demolizione con ricostruzione di: edifici rurali di servizio (voce b2), costruzioni rurali destinate all'allevamento zootecnico intensivo aziendale e/o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari (voce c);
- nuova costruzione di edifici per serre aziendali (voce d) e industriali (voce e)
- interventi di agriturismo (voce f)
- ristrutturazione senza ampliamento di: costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, orticoli e zootecnici aziendali; esercizio e noleggio di macchine per conto terzi USO UE7 (voce g)
- ristrutturazione con o senza ampliamenti di: attività zootecniche industriali (voce h);
- infrastrutture tecniche (voce i).

2 Sono assoggettati a Piano di Riconversione e Ammodernamento dell'Attività Agricola i seguenti interventi ritenuti

“significativi”:

1) Edilizia abitativa rurale

- nuove costruzioni residenziali (voce a);
- cambi di destinazioni d'uso da superfici per servizi aziendali a superfici ad uso abitativo con creazione di nuove unità abitative (voce a);

2) Edilizia per servizi agricoli

- nuova costruzione di edifici rurali di servizio (voce b1 e b3)
- ampliamento dei servizi di cui sopra superiore a 400mq – (voce b1 e b3)
- nuova costruzione di: costruzioni rurali destinate all'allevamento zootecnico intensivo aziendale e/o interaziendale, con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari (voce c)
- ampliamento e demolizione con ricostruzione di: costruzioni destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, orticoli e zootecnici aziendali; esercizio e noleggio di macchine per conto terzi USO UE7 (voce g), nel caso in cui il soggetto attuatore sia IAP o CD.

Paragrafo 4) - parametri ed oneri

Altezza massima degli edifici residenziali (voce a):	mt.	7,50
Altezza massima dei fabbricati di servizio residenziale SA (autorimesse e cantine):	mt.	2,50
Altezza massima delle costruzioni rurali di servizio, salvo esigenze particolari (voce b):	mt.	7,00
Altezza massima delle costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale (voce c):	mt.	6,00
Altezza massima delle serre (voce d e voce e):	mt.	4,50
Altezza massima delle costruzioni destinate ad allevamenti industriali (voce h):	mt.	6,00
Pendenza della copertura per gli edifici residenziali non superiore al 37%		
Distanza minima dai confini di proprietà:	mt.	5,00
Distanza minima fra fronti finestrate e non finestrate di edifici:	mt.	10,00
Distanza minima fra edifici residenziali ed edifici di servizio residenziale:	mt.	5,00
Allevamenti zootecnici intensivi (voce c):		
- distanza dai confini di proprietà	mt.	20
- distanza da edifici residenziali non appartenenti all'azienda o da altra proprietà	mt.	100
- distanza da edifici di servizio	mt.	10
- distanza dai confini di Ambito agricolo	mt.	300
Distanza minima dalle strade	rispetto del D.L.vo 30.4.1992 n. 285 e succ. modif. ed integr. o altre distanze riportate nelle tavole del RUE	

Art. 34 – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

paragrafo 1): Definizione dell'Ambito

Il territorio del Comune di Malalbergo risulta essere interessato dall'ambito paesaggistico delle "bonifiche bolognesi recenti" che rappresenta a livello territoriale sovracomunale una sub unità di paesaggio che si estende nel territorio ad ovest ed a nord del territorio comunale, e strutturato dal sistema idrografico del Canale Navile, Scolo Riolo, Scolo Tombe, Scolo Calcarata, Scolo Lorgana e, al limite nord, del fiume Reno.

Il PSC fa coincidere gli Ambiti agricoli di valore paesaggistico con "la sub unità di paesaggio A1 delle Bonifiche bolognesi recenti" così come illustrata e definita nella relazione illustrativa del PSC.

paragrafo 2): Modalità di attuazione

1. Negli Ambiti di rilievo paesaggistico gli interventi diretti ammessi, sono indirizzati a:

- Salvaguardare il paesaggio vallivo attraverso politiche di conservazione e di rinaturalizzazione attraverso il completamento della rete ecologica esistente e la sua connessione con i SIC, le zone umide ed altre aree di valenza naturalistica.
- Incentivazione per la formazione delle aziende faunistiche venatorie (previa verifica della compatibilità con le zone di interesse naturalistico adiacenti e di attività di ricezione e ristorazione connesse prioritariamente mediante il recupero dei contenitori non più utilizzati a fini agricoli) e tutela di quelle già presenti.
- Individuazione di percorsi volti ad una fruizione di interesse naturalistico, usufruendo e valorizzando ove possibile la viabilità storica minore.
- Incentivazione per favorire il carattere di multifunzionalità delle aziende agricole in rapporto alle esigenze fruttive di cui sopra.
- Limitare al minimo indispensabili le nuove edificazioni aziendali in particolare le nuove residenze, puntando prioritariamente al recupero dell'esistente; prevedere le nuove edificazioni accorpate ai centri aziendali esistenti; subordinare le nuove costruzioni ad interventi connessi alla difficoltà di scolo di questi territori.
- In questo ambito si interviene sugli edifici e le corti esistenti, secondo la normativa specificata all'Art. 21 precedente, in relazione al loro "valore storico-testimoniale" con una particolare attenzione alla realizzazione della rete ecologica in sinergia con il recupero del patrimonio edilizio.
- per quanto riguarda gli interventi connessi all'agricoltura, si interviene secondo le norme specifiche riportate al precedente Art. 33.1 con l'esclusione degli interventi di cui ai seguenti punti:
 - Voce c): costruzioni rurali destinate all'allevamento zootecnico intensivo aziendale e/o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari
 - Voce g): attività industriali del settore agroalimentare e conserviero
- In relazione alle voci escluse di cui al punto precedente, eventuali insediamenti esistenti possono essere mantenuti e consolidati solo per interventi migliorativi rispetto le tematiche ambientali (modalità di scarico, risparmio energetico, miglioramento ed uso di nuove tecnologie costruttive, ecc.) ma non possono essere ampliati.

2. In ~~queste aree~~ **questi ambiti** le scelte produttive agricole dovrebbero essere prevalentemente orientate alla valorizzazione delle produzioni tradizionali e a basso impatto ambientale o che permettono il consumo diretto da parte dell'utenza potenziale, limitando al minimo le infrastrutture di base.

3. In questi ambiti sono ammessi e vanno incentivati, anche mediante azioni specifiche di iniziativa comunale, tutti gli interventi di valorizzazione economica e di tipo fruttivo, previsti all' Art. 31 del PSC per la porzione di Ambito interessata dal "Sistema rurale di valorizzazione fruttiva" individuato dal PSC medesimo.

Art. 35 – Insediamenti extragricoli in ambito rurale

paragrafo 1): Definizione

1. Gli insediamenti ricompresi nel presente articolo sono quelli oggi presenti sul territorio extraurbano derivanti da scelte localizzative e normative specifiche del PRG Vigente, da cui vengono assunti parametri e funzioni in quanto confermate e di seguito declinate: essi sono contrassegnati da una perimetrazione di colore verde e da un numero d'ordine.

paragrafo 2): Modalità di Attuazione

a) Aree edificate o da edificare per funzioni non agricole in ambito rurale

Area n. 1 – Attività di macellazione (Via Scalone)		
Superficie minima di intervento	=	Area individuata negli elaborati di RUE.
Interventi ammessi	=	- MO, ME, RE, AM, D, RI
Capacità edificatoria massima	=	- Incremento non superiore al 35% della SU esistente alla data di adozione del RUE
Modalità di attuazione	=	- intervento diretto convenzionato
Usi	=	- Per quanto riguarda gli edifici esistenti: <ul style="list-style-type: none"> ▪ UA1 per il titolare o custode dell'attività solo se già esistente alla data di adozione del RUE ▪ Attività di macellazione e confezionamento prodotti
Parametri	=	- Altezza massima: uguale all'esistente;
Prescrizioni specifiche	=	- al rilascio del titolo abilitativo di AM o D con RI, sarà sottoscritta una convenzione nella quale il soggetto attuatore si impegna a realizzare opere stradali di messa in sicurezza dell'incrocio via Scalone – SS. 64 e la realizzazione di mitigazioni ambientali (parcheggi alberati, siepi o cortine arboree perimetrali, ecc. - rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti in relazione alla specifica attività

Area n. 2 – Insediamento ricettivo “Villa Scarani”		
Superficie minima di intervento	=	Area individuata negli elaborati di RUE;
Interventi ammessi	=	- <u>a) Recupero di Villa Scarani</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ MO ▪ MS ▪ RC previo parere della competente Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici, per quanto riguarda gli edifici presenti all'interno del complesso di “Villa Scarani” ed individuati sulla cartografia del RUE all'interno delle corti n. 7/37 e 7/35, e previo parere dell'Autorità di Bacino per quanto riguarda gli interventi in ambito di pertinenza fluviale.

		<ul style="list-style-type: none"> - <u>b) Nuova costruzione</u> fino al raggiungimento della seguente superficie: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Su netta = 4.500 mq; tale superficie deve essere realizzata nell'area posta all'esterno dell'ambito di tutela dei corsi d'acqua e della pertinenza fluviale
Modalità di attuazione	=	<ul style="list-style-type: none"> - redazione di un PUA con allegato "accordo ex Art. 18 LR 20/2000"
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - UA1, solo per quanto riguarda un'abitazione per il personale di custodia con una SU max di 80 mq - UL1, UC12/A, UC19 limitatamente all'uso "sale per incontri, dibattiti, mostre"
Parametri	=	<ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima: uguale all'esistente per gli edifici da conservare; m. 14,00 con esclusione dei volumi tecnici, per le nuove costruzioni - Distanza minima dai confini: m. 10,00 - Distanza minima fra i fabbricati: m. 10,00 - Distanza minima delle stalle da fabbricati residenziali: <ul style="list-style-type: none"> ▪ esterni all'insediamento: m. 100,00 ▪ interni all'insediamento: m. 20,00 - parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura di cui all'Art. 35 successivo; - distanza minima dalle strade: <ul style="list-style-type: none"> ▪ al di fuori del TU valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e nella Tav. 2 – Carta Unica e riportate nelle tavole del RUE.
		<ul style="list-style-type: none"> - 1) Il Piano Particolareggiato previsto per l'area dovrà tenere conto delle seguenti prescrizioni o condizionamenti, nonché richiedere ove previsto dalle normative vigenti, i pareri di competenza. <ul style="list-style-type: none"> - Rispetto delle prescrizioni del PTCP: <ol style="list-style-type: none"> a. Art. 4.3 (fasce di tutela fluviale) b. Art. 4.4 (fasce di pertinenza fluviale) c. Art. 4.5 (aree ad alta probabilità di inondazione) - Rispetto delle prescrizioni del PSAI: <ol style="list-style-type: none"> a. Art. 3 (...elementi esposti a rischio idraulico...) per quanto non prescritto dal PTCP b. Art. 6 (fasce di pertinenza fluviale) per quanto non prescritto dal PTCP - Dovrà essere condotto uno studio sulla mobilità in relazione alla accessibilità del luogo in condizioni di sicurezza - Dovrà essere presentata una relazione geologica-geotecnica per accertare la fattibilità dell'intervento con particolare riguardo alla sismica - Dovrà essere redatta una valutazione previsionale sul clima acustico, ai sensi della legge 447/95, con indicati gli eventuali interventi di mitigazione necessari - Dovranno essere condotti studi e verifiche su come smaltire le acque superficiali in rapporto alla rete di scolo esistente e definire assieme agli Enti di gestione gli eventuali interventi di riqualificazione e compensazione idraulica necessari - Dovrà essere progettato e realizzato un sistema di rete ecologica secondo quanto previsto dagli indirizzi e direttive del PTCP (Art. 3.4, 3.5, 3.6) nonché del Piano Strutturale Comunale - E' a carico del soggetto attuatore la realizzazione del tratto di pista ciclabile in località Pegola e più precisamente dal ponte sul Navile fino al centro abitato come indicato nelle tavole del RUE - La convenzione allegata al PUA dovrà stabilire, fra le altre cose, le tempistiche e le modalità per la demolizione delle ex corti coloniche numerate nel RUE con la sigla 7/25, 7/33, 7/34 e 7/39, in relazione al rilascio dei

		<p>titoli abilitativi per il nuovo centro alberghiero.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gli standard di verde e di parcheggio sono così articolati: <ul style="list-style-type: none"> - Verde pubblico (60mq/100mq di SC) = mq 4.425, 65 (in sede di convenzionamento è possibile prevedere la monetizzazione) - Parcheggi pubblici (40mq/100mq di SC) = mq 2.950,44 (dovranno essere collocati in posizione tale da consentirne l'uso pubblico; in sede di convenzionamento è possibile affidare la gestione al Soggetto attuatore) - 2) Prima del rilascio del primo permesso di costruire, dovrà essere redatto un progetto preliminare esteso a tutto l'ambito individuato, da sottoporre ad una valutazione preventiva di congruità da parte della Sovrintendenza sotto il profilo paesaggistico-ambientale
--	--	--

Area n. 3 – Cimitero per animali d'affezione (Via Chiavicone)		
Superficie minima di intervento	=	Area individuata negli elaborati di RUE.
Interventi ammessi	=	- MO, ME, RE, CD
Modalità di attuazione	=	- intervento diretto subordinato alla presentazione di una relazione geologica finalizzata a dimostrare la non interferenza sull'acquifero sotterraneo
Usi	=	- Per quanto riguarda gli edifici esistenti: <ul style="list-style-type: none"> ▪ UA1 per il titolare o custode dell'attività ▪ UC3 non alimentare ▪ UC18 per quanto riguarda gli uffici di servizio all'attività
Parametri	=	- Altezza massima: uguale all'esistente; - parcheggi privati: almeno 10 posti auto;
Prescrizioni specifiche	=	- rispetto delle norme igienico sanitarie previste nel relativo regolamento (<i>cf. art. 78</i>) - realizzazione di cortine arborate sui margini dell'area

Area n. 4 - Impianto per l'allevamento e l'allenamento di cavalli trottatori		
Superficie minima di intervento	=	Area individuata negli elaborati di RUE. L'intervento è riferito al Centro Ippico "Pradona"
Interventi ammessi	=	- MO - MS - RE, D, - AM, RI e NC con i seguenti indici massimi <ol style="list-style-type: none"> 1. Per le stalle, fienili, servizi, ecc. = 2000 mq/Ha 2. Per la residenza = SU massima 160 mq. 3. Per l'uso foresteria e uffici = SU massima 1.250 mq. attribuendo 20 mq di SU per addetto.

Modalità di attuazione	=	<ul style="list-style-type: none"> - intervento diretto per gli interventi di MO, MS, RE, D - intervento attraverso la predisposizione di un PUA per gli interventi di AM, RI e NC
Usi	=	<ul style="list-style-type: none"> - Stalle, tettoie, fienili, locali di servizio per quanto riguarda i fabbricati destinati all'allevamento, con platee o vasche idonee a garantire lo stoccaggio delle deiezioni per almeno 90 giorni. - Residenza a servizio del personale di custodia o del titolare, da ricavare in via prioritaria negli edifici esistenti. - Locali ad uso foresteria per il personale di servizio (stallieri) per un numero complessivo pari a soddisfare un rapporto di 0,20 addetti per cavallo, nonché uffici, ecc.
Parametri	=	<ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima: Per le abitazioni e foresteria = m. 7,00; per le stalle: m. 6; - Distanza minima dai confini: m. 10,00 - Distanza minima fra i fabbricati: m. 10,00 - Distanza minima delle stalle da fabbricati residenziali: <ul style="list-style-type: none"> ▪ esterni all'insediamento: m. 100,00 ▪ interni all'insediamento: m. 20,00 - parcheggi privati e parcheggi pubblici nella misura di cui all'Art. 35 successivo; - distanza minima dalle strade: <ul style="list-style-type: none"> ▪ al di fuori del TU valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e nella Tav. 2 – Carta Unica e riportate nelle tavole del RUE.
Prescrizioni specifiche	=	In tutti i casi di nuova costruzione (NC) di edifici per servizi all'attività, elencati al precedente paragrafo "USI", deve essere sottoscritta una convenzione nella quale il soggetto attuatore si impegna per sé ed i suoi aventi causa, a demolire il fabbricato realizzato, qualora l'attività in essere viene a cessare; l'area deve essere ripristinata allo stato in cui si trovava prima dell'intervento.

b) Aggregati residenziali ex rurali in zona extraurbana

Tali aggregati sono perimetrati con segno nero e identificati dalla lettera "S"		
Superficie minima di intervento	=	Gli aggregati residenziali ex-rurali in zona extraurbana si compongono, prevalentemente di tipologie residenziali distinguibili anche in corpi edilizi separati ed edifici di servizio alla residenza. La Superficie minima di intervento è il lotto di proprietà.
Interventi ammessi	=	<ul style="list-style-type: none"> - MO - MS - RE - AM: l'ampliamento avviene attraverso il cambio d'uso della SA esistente all'interno dell'edificio stesso. - E' possibile adeguare le altezze ai minimi richieste dai regolamenti vigenti - E' possibile adeguare la SA mediante interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova costruzione fino ad una superficie massima pari a 30 mq. per ogni unità abitativa esistente.
Modalità di attuazione	=	- intervento diretto per tutti gli interventi
Usi	=	- UA1, UC3, UC12/A, UC18

Parametri	=	<p><u>Per i fabbricati di servizio:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Altezza massima:</u> m. 2,50 o in allineamento alla linea di gronda di un edificio di servizio esistente - <u>Distanza minima dai confini e dai fabbricati esistenti:</u> m. 5,00 - <u>Distanza minima dalle strade:</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ al di fuori del TU valgono le distanze fissate all'Art. 19.1 delle norme del PSC e nella Tav. 2 – Carta Unica e riportate nelle tavole del RUE.
Prescrizioni specifiche	=	<p>Per l'aggregato residenziale extraurbano denominato con il toponimo "Torre Gnadi", contrassegnato con il n° 10/09 sulla tavola di RUE n. 4.10 in scala 1:5000, gli interventi sugli edifici classificati "B" dovranno riguardare esclusivamente lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e cambio d'uso a parità di Superficie complessiva esistente.</p> <p>Gli edifici classificati "K" dovranno essere demoliti; la relativa SA potrà essere recuperata, esclusivamente in accorpamento con l'edificio principale o accorpati fra di loro.</p> <p>L'edificio classificato "F3" è disciplinato dal tipo di intervento RC-B.</p> <p>Gli interventi soprarichiamati potranno essere effettuati mediante intervento diretto da parte di ciascun singolo proprietario</p>

CAPO V – DOTAZIONI TERRITORIALI: INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

AMBITI TERRITORIALI PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le dotazioni territoriali, ai sensi della L.R. 20/2000 e del PTCP, comprendono:

1. le Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ossia gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti
2. le dotazioni ecologiche ed ambientali, ossia l'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti
3. le attrezzature e spazi collettivi, ossia il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, i cosiddetti "standard"

Art. 36.1 – Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. All'interno di questa definizione sono riportate le seguenti diverse tipologie di infrastrutture:
 - a) Cimiteri - vedi Art. 19.5 delle NdA del PSC
 - b) Torri dell'acqua – impianti di prelievo o trattamento acqua (solo Malalbergo)
 - c) Impianti di depurazione – vedi Art. 19.2 delle NdA del PSC
 - d) Impianti per il sistema delle comunicazioni – centrale Telecom di via I. Bandiera Altedo
 - e) Infrastrutture per la mobilità al diretto servizio dell'insediamento (piazze, marciapiedi, ecc.)
 - f) Impianti funzionali alla regimentazione dei corsi d'acqua
2. Per ognuna di queste tipologie di infrastrutture individuate e segnalate nelle Tavole del RUE, si interviene secondo le regole e le norme specifiche di ogni singolo impianto, con riferimento al PSC (dove segnalato) o a norme sovraordinate. In genere le infrastrutture per la mobilità (marciapiedi e piazze) individuano spazi pubblici.

Art. 36.2 – Le dotazioni ecologiche e ambientali

1) Aree non fruibili come attrezzature e spazi collettivi

Nella verifica delle dotazioni esistenti e di previsione di aree per attrezzature e spazi collettivi riferiti agli insediamenti residenziali, ai fini del raggiungimento delle dotazioni-obiettivo di cui al punto successivo, non si dovrà tenere conto:

- delle aiuole stradali e delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
- dei parcheggi di urbanizzazione primaria di cui all'art. A-23 della L.R. 20/2000;
- dei parcheggi a servizio specifico di grandi attrezzature a carattere sovracomunale;
- delle aree che, ai sensi della Delibera della Giunta Regionale 9.10.2001 n. 2053 – Criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio – siano classificate o da classificare in classe IV in quanto prospicienti determinate tipologie di infrastrutture per la mobilità, salvo che siano destinate a parcheggi;
- delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane;
- delle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti definite ai sensi della L.R. 30/2000, del DM 29 maggio 2008 e della Delibera della Giunta Regionale n. 1138 del 21 luglio 2008, salvo che siano destinate a parcheggi;
- delle aree, ancorché sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000;
- delle aree a parco pubblico ma collocate in contesto extraurbano.

Tali aree possono viceversa essere considerate fra le dotazioni ecologiche.

Art. 36.3 – Le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi

paragrafo 1): Descrizione dell'Ambito

1. Il PSC ha il compito di definire gli obiettivi di dotazione da raggiungere, sia in termini quantitativi che qualitativi. Per quanto riguarda gli obiettivi quantitativi, ossia gli standard di dotazione per abitante da raggiungere, l'art. 10.5 del PTCP definisce i valori di seguito indicati:

- Per gli insediamenti residenziali e relative funzioni complementari la dotazione-obiettivo di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale – spazi aperti attrezzati a verde per il tempo libero e le attività sportive, scuole fino al ciclo dell'obbligo, attrezzature varie di interesse comune, parcheggi pubblici – è fissata in almeno 30 mq. di aree per ogni abitante esistente e previsto.

Tali aree, quando ricomprese nei casi di cui all'Art. 36.2 precedente, non possono essere conteggiate come "Dotazioni".

2. La dotazione parametrica riferita alla popolazione esistente e prevista dovrà essere soddisfatta sia a livello comunale generale che nell'ambito di ciascun centro urbano con popolazione esistente e prevista superiore o uguale a 1500 abitanti. Per i centri con popolazione esistente e prevista inferiore a tale soglia non si ritiene necessario definire un generale standard-obiettivo: la dotazione da assicurare andrà in tal caso commisurata, caso per caso, alle dotazioni già in essere e alle esigenze specifiche riscontrabili localmente.

3. Per quanto riguarda l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, siano essi compresi all'interno di insediamenti urbani o di ambiti specializzati per attività produttive, la dotazione-obiettivo di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi collettivi è pari ai 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

4. Per quanto concerne gli insediamenti produttivi industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso inseriti in ambiti specializzati per attività produttive, la dotazione-obiettivo di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi collettivi è pari al 15% della superficie territoriale complessiva destinata a tali insediamenti.

5. Le dotazioni minime suddette costituiscono inoltre l'entità della dotazione minima di aree da sistemare e da cedere al Comune da parte di ciascun intervento, in relazione alle funzioni previste, quale concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali ai sensi dell'art. A-26 della L.R. 20/2000.

6. Il RUE definisce i casi in cui è possibile la monetizzazione delle dotazioni connesse agli interventi per gli ambiti consolidati, gli ambiti produttivi esistenti di rilievo comunale, gli ambiti rurali, nonché per i centri storici.

paragrafo 2): Dotazione di attrezzature e spazi collettivi

1. Per quanto riguarda l'articolazione delle dotazioni in rapporto alla diversa tipologia dei servizi di rilievo comunale, si assume come riferimento la seguente articolazione/obiettivo:

- attrezzature per l'istruzione fino all'obbligo: 3 mq/abitante;
- attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose: 4 mq/abitante;
- aree sistemate a verde e aree attrezzate con impianti sportivi e ricreativi: 18 mq/abitante.
- parcheggi: 5 mq/abitante;

paragrafo 3): Qualità delle attrezzature e spazi collettivi

1. Il RUE identifica negli elaborati grafici, le aree contenenti le attrezzature e spazi collettivi rimandando l'esatta classificazione dell'attrezzatura o della dotazione allo specifico elaborato "tavola delle dotazioni", nei seguenti raggrup-

pamenti:

a) attrezzature per l'istruzione fino all'obbligo

- asili nido e scuole materne, pubbliche e private
- scuole elementari
- scuole media dell'obbligo

b) attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose

- aree per attrezzature collettive: sanitarie, culturali, ricreative comunali; spazi per mercati settimanali; alloggi protetti, attività commerciali (se in edifici pubblici, in diritto di superficie e con convenzionamento e con un massimo pari al 30% della Su complessiva realizzabile);
 - è facoltà del Consiglio Comunale concedere in diritto di superficie o in affitto (se l'area risulta di proprietà comunale), le aree per attrezzature di interesse collettivo di cui sopra, a cooperative, enti, privati singoli o associati, che, costruendo le attrezzature a proprie spese ne assumano la gestione, convenzionandola con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle finalità di interesse pubblico
- aree per attrezzature religiose: possono comprendere edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini, anziani ed indigenti, attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive, alloggi protetti destinati all'affitto;
- aree per attrezzature socio assistenziali private: aree e/o edifici destinati all'assistenza degli anziani (camere, spazi per attività di rieducazione, ambulatori, cucina, mensa, ecc.) e tutti i servizi necessari ad una corretta gestione dell'attività, che sarà a gestione privata, così come prescritto dalla "Deliberazione della Giunta regionale n. 564/2000, Parte II, Disposizioni specifiche";

b1) attrezzature di interesse collettivo di servizio alle zone produttive

- nelle zone per verde e servizi interne o adiacenti ad Ambiti industriali e artigianali ed in quelle previste parametricamente negli Ambiti di nuovo insediamento (di cui all'Art. 26.4 delle NdA del PSC), sono ammesse le attrezzature a servizio della zona produttiva previste dal D.M. 2.4.68 n. 1444, all'art. 5, punto 1;
- è facoltà del Consiglio Comunale concedere in diritto di superficie o in affitto (se l'area risulta di proprietà comunale), le aree per verde e servizi alle zone industriali e artigianali, a cooperative, enti, privati singoli o associati, che, costruendo le attrezzature a proprie spese ne assumano la gestione, convenzionandola con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle finalità di interesse pubblico;

c) aree sistemate a verde e aree attrezzate con impianti sportivi e ricreativi

- aree per verde pubblico attrezzato o non attrezzato
- aree per verde sportivo di livello comunale
- aree per dotazioni ecologiche non classificabili come standard ai sensi delle specifiche di cui al primo comma del precedente paragrafo 1)

~~aree per dotazioni ecologiche con impianti fotovoltaici (solamente dove indicato nello Tavolo del RUE in scala 1:2000, con un simbolo "pallino nero riquadrato")~~

OSS. UTC

d) aree per parcheggi pubblici

- aree destinate a parcheggio pubblico
 - è facoltà del Consiglio Comunale concedere in diritto di superficie o in affitto (se l'area risulta di proprietà comunale) le aree per parcheggi o la costruzione di autorimesse anche interrato, a cooperative, enti, privati singoli o associati, che, realizzando l'attrezzatura a proprie spese ne assumano la gestione convenzionandola con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle finalità di interesse pubblico.

Paragrafo 4): Interventi ammessi ed indici

1. Nelle aree di cui al precedente paragrafo si interviene con le seguenti modalità:

1) - MO

2) - MS

3) - RE con eventuale ampliamento fino al raggiungimento della SU ammessa per le nuove costruzioni per le scuole e le attrezzature di interesse comune.

4) – NC con l'applicazione dei seguenti indici:

- per le scuole:

- $U_f = 0,80$ mq/mq (sono comunque validi gli indici derivanti dal D.M. 18.12.1975 e successive modificazioni se ed in quanto più alti)

- per le attrezzature di interesse comune: $U_f = 0,60$ mq/mq

- per le attrezzature religiose: $U_f = 0,60$ mq/mq (0,20 mq/mq per l'area di Pegola)

- per le attrezzature sportive pubbliche: $U_f = 0,35$ mq/mq (con un massimo pari al 70% della SU totale da coprire in modo permanente)

- per le attrezzature socio assistenziali private: fino all' $U_f = 0,60$ mq/mq

All'interno delle zone destinate a verde attrezzato, a parco pubblico e parcheggio pubblico, sono ammessi chioschi per la vendita dei giornali, gelati e bibite, altri generi alimentari di consumo sul posto, nonché pubblici esercizi; tali costruzioni saranno realizzate previa sottoscrizione di una apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale titolare delle aree, volta a garantire la corretta gestione delle stesse. Per tali costruzioni si ammette una superficie massima di 200 mq ognuna

5) – Adeguamento della SA (alle dotazioni minime previste in appendice) per le unità abitative esistenti all'interno delle varie attrezzature alla data di adozione del RUE.

Paragrafo 5): Modalità di attuazione degli interventi

— diretta

Paragrafo 6) Parametri

- parcheggi privati e parcheggi pubblici secondo quanto previsto all'Art. 37 successivo in funzione di ogni singola destinazione;
- altezza massima:
 - m. 7,50 nelle zone per attrezzature sportive pubbliche e private ad esclusione degli impianti sportivi coperti per i quali vale un'altezza massima di m. 15,50;
 - m. 12,50 nelle zone per attrezzature religiose con l'esclusione dei campanili e per le attrezzature socio assistenziali private ;
- distanze minime tra pareti cieche o finestrate dello stesso edificio o di edifici diversi: m. 10;
- distanza minima dai confini: m. 5;
- distanza degli edifici dal confine di Ambito: m. 5;
- distanza minima dalle strade all'interno del Territorio Urbanizzato (TU): m. 5, salvo diversa prescrizione indicata negli elaborati di RUE; al di fuori del TU valgono le distanze riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC;

Art. 36.4 – Compatibilità urbanistica per opere infrastrutturali a carattere lineare

1. In tutti gli ambiti consolidati residenziali, produttivi, terziari, direzionali, commerciali, negli ambiti rurali regolamentati dal presente RUE, e quindi con esclusione degli ambiti assoggettati a POC, sono considerate compatibili, anche per l'espletamento di eventuali procedimenti finalizzati all'apposizione del vincolo espropriativo, tutte le opere infra-

strutturali a carattere lineare di seguito elencate:

- linee elettriche interrato;
- linee elettriche aeree di potenza fino a 15.000 kW (con esclusione del Centro Storico ed aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica);
- metanodotti aventi pressione d'esercizio fino a 5 bar (*condotte di IV^a specie di cui al punto 1.3 del DM 24/11/1984*);
- reti acquedottistiche;
- reti fognarie;
- reti relative alle telecomunicazioni;
- altre reti.

2. Per le opere di cui sopra resta ferma l'eventuale necessità di autorizzazioni ambientali, pareri, nulla-osta od atti di assenso comunque denominati, previsti da specifiche normative.

Art. 37 – Parcheggi pubblici e privati

Definizioni

1. Parcheggi pubblici (P1): riguardano gli spazi adibiti alla sosta dei veicoli finalizzati a concorrere alla dotazione territoriale per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. A-23 della LR 20/2000. Tali parcheggi devono sempre essere di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico, salvo la monetizzazione laddove prevista. La manutenzione e gestione dei parcheggi pubblici può essere affidata a soggetti privati con apposito provvedimento comunale (convenzione) e devono essere realizzati nel rispetto delle dimensioni di cui ai successivi punti. Costituiscono opere di urbanizzazione primaria.
2. Parcheggi pubblici (P2): riguardano gli spazi di interesse collettivo, a servizio della generalità degli utenti, concorrono alla dotazione territoriale di cui all'art. A-24 della LR 20/2000 e costituiscono opere di urbanizzazione secondaria.
3. Parcheggi privati (P3): i parcheggi privati sono costituiti dalle autorimesse o posti auto privati adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento, realizzati ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42, così come modificato dall'art. 2, 2° comma della L. 122/89. Tali parcheggi non sono gravati da vincoli pertinenziali né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente.
I parcheggi privati pertinenziali sono quelli realizzati ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 e come tali non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare a cui sono vincolati.⁵⁹
4. Parcheggi privati pertinenziali per attività commerciali al dettaglio (P4): riguardano spazi di uso comune adibiti a parcheggio al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale, di cui alla delibera C. Regionale n° 1253/99, punto 5.2.1.

Disciplina generale

1. In tutti gli interventi di nuova edificazione (anche se ottenuta mediante demolizione con ricostruzione), di ampliamenti, di ristrutturazioni, di cambiamenti di destinazioni d'uso con opere, dovranno essere previsti parcheggi privati e parcheggi pubblici (questi ultimi devono essere ceduti gratuitamente all'Amministrazione Comunale o monetizzati dove previsto), nelle misure indicate nelle tabelle di seguito allegate, in funzione dell'uso specifico.
2. Ai fini della definizione delle quantità di parcheggi pubblici e privati da ricavarsi sono individuate le seguenti funzioni:
 - Funzione abitativa;
 - Funzioni commerciali, direzionali, di servizio e assimilabili;
 - Funzioni produttive manifatturiere e assimilabili
 - Funzioni agricole
 - Funzioni alberghiere
3. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili connesso o meno a trasformazioni fisiche degli stessi, che comporti aumento del carico urbanistico, ovvero interventi che determinino comunque il passaggio da una all'altra delle funzioni sopraelencate, deve essere subordinato al contemporaneo ed integrale reperimento degli standard di parcheggio previsto nelle tabelle di seguito allegate, se in misura maggiore rispetto quelli esistenti; ai fini del reperimento dei parcheggi, non si considera aumento di carico urbanistico il frazionamento di una unità immobiliare in più unità immobiliari a parità di SU, **qualora all'interno della stessa funzione. Oss. UFF. TECN.**
4. Qualora nell'ambito del medesimo edificio o area di intervento siano compresenti più locali o spazi per due o più delle funzioni suddette, la quota di parcheggi di cui al presente articolo dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singola destinazione.
5. Nel caso in cui non risulti possibile ricavare all'interno dell'area di intervento i parcheggi pubblici e solamente negli Ambiti indicati nelle tabelle di seguito allegate, è possibile monetizzare gli stessi ai sensi dell'art. A-26, comma 7, della LR 20/2000, destinando le somme ricavate all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi.
6. Non sono richieste ulteriori dotazioni di parcheggi pubblici in caso di interventi il cui carico urbanistico sia già stato computato e realizzato come dotazione di parcheggi, nell'attuazione del PUA.

⁵⁹ Riguardano quei parcheggi che possono essere realizzati nel sottosuolo o al piano terra degli edifici anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi e che come tali vanno a costituire vincolo pertinenziale degli alloggi e non possono essere ceduti separatamente dalle unità immobiliari stesse.

Dotazioni minime di parcheggi pubblici (P1, P2) e privati (P3)

1. La dotazione richiesta per parcheggi pubblici e privati, per ciascuna tipologia di intervento, di destinazione d'uso e per ciascun ambito è rappresentata nelle successive tabelle.

FUNZIONI ABITATIVE UA1, UA2,			
IN AMBITI CONSOLIDATI ⁽²⁾ E CENTRO STORICO			AMBITI PER NUOVI IN- SEDIAMENTI RESIDEN- ZIALI O DI RIQUALIFICA- ZIONE
Tipo di inter- vento	Manut. Ordin. Manut. Straord. Ampliamento Ristrutturazione	Nuova costruzione su lotto libero Nuova costruzione mediante demolizio- ne e ricostruzione Ristrutturazione urbanistica Cambio di destinazione d'uso globale (da altro uso a residenza) di porzione e/o unità immobiliare autonomamente fun- zionale e utilizzabile	Nuova costruzione
Parcheggi Privati (P3)	30 mq. ogni 100 mq. di SU in ampliamento	2 posti auto per alloggio (di cui almeno 1 in autorimessa); Solo due posti auto tranne nel caso di cambio di destinazione d'uso ⁽³⁾	2 posti auto per alloggio (di cui almeno 1 in autori- messa)
Parcheggi Pubblici (P1)	Parcheggi già cartografica- mente individuati negli elabo- rati di RUE 6 mq. ogni 32 mq. di SU ⁽¹⁾ in ampliamento da monetizzare quando spe- cificatamente indicato nelle norme del RUE	6 mq ogni 32 mq di SU ⁽¹⁾ da monetizzare quando specificatamente indicato nelle norme del RUE	da monetizzare quando specificatamente indicato nelle Nda del RUE
Parcheggi Pubblici (P2)	-----	-----	Secondo le quantità speci- fiche indicate per ogni Am- bito

(1) 6 mq di parcheggio per ogni abitante teorico (1 abitante teorico = 32 mq di SU)

(2) In tutti gli ambiti consolidati e nel centro storico possono essere monetizzati i parcheggi pubblici quando non raggiungono almeno la dimensione di quattro posti auto (50 mq) o quando si configuri la oggettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile sul fronte strada.

3) Da monetizzare nel caso di cambio d'uso con aumento del carico urbanistico riferito ad una sola Unità Immobiliare situata all'interno di un edificio condominiale. **Oss. UFF. TECN.**

FUNZIONI COMMERCIALI AL DETTAGLIO, DIREZIONALI, ARTIGIANALI DI SERVIZIO E ASSIMILABILI FUNZIONI ALBERGHIERE E DI SOGGIORNO TEMPORANEO UC1, UC2, UC3, UC12/A, UC12/B, UC14, UC16, UC17, UC18, UC19, UC20, UC21, UC22, UC24, UC25, UC26, UC27, UC28, UL1, UL2, UL3			
IN AMBITI CONSOLIDATI ⁽¹⁾ . NEL CENTRO STORICO E NEL TERRITORIO RURALE ⁽¹⁾			AMBITI PER NUOVI INSE- DIAMENTI O PER RIQUALIFICAZIONE DIREZIONALI E TERZIARI
Tipo di inter- vento	Manut. Ordin. Manut. Straord. Ristrutturazione edilizia Ampliamento	Nuova costruzione su lotto libero Nuova costruzione mediante demolizione e ricostruzione Ristrutt. Urbanistica Cambio di destinazione d'uso globale (da altro uso a uso ter- ziario) di porzione e/o unità im- mobiliare autonomamente fun- zionale e utilizzabile	Nuova costruzione
Parcheggi Privati (P3)	30 mq. ogni 100 mq. di SU _{LE} in ampliamento o soggetta a cambio d'uso <i>(Per le attività commerciali – P4 – al dettaglio vedasi tabella specifica)</i>	30 mq. ogni 100 mq. di SU _{LE} ⁽³⁾ <i>(Per le attività commerciali – P4 – al dettaglio vedasi tabella speci- fica)</i>	30 mq. ogni 100 mq. di SU _{LE} <i>(Per le attività commerciali – P4 – al dettaglio vedasi tabella specifica)</i>
Parcheggi Pubblici (P1)	Parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati di RUE 40 mq ogni 100 mq di SU _{LE} in ampliamento da monetizzare quando specificata- mente indicato nelle norme del RUE	40 mq ogni 100 mq di SU _{LE} ⁽³⁾ da monetizzare quando specifi- catamente indicato nelle norme del RUE	
Parcheggi Pubblici (P2)	-----	-----	Secondo le quantità speci- fiche indicate per ogni Am- bito

(1) In tutti gli ambiti consolidati, nel centro storico, possono essere monetizzati i parcheggi pubblici quando non raggiungono almeno la dimensione di quattro posti auto (50 mq) o quando si configuri la oggettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile sul fronte strada.

(2) Per il territorio rurale vedi Art. 33.1, 34 e 35.

(3) Da monetizzare nel caso di cambio d'uso con aumento del carico urbanistico riferito ad una sola Unità Immobiliare situata all'interno di un edificio condominiale

(4) In caso di aumento di SU o di cambio di destinazione d'uso in cui la nuova previsione richiede una dotazione maggiore di parcheggi pubblici o privati rispetto a quelli già esistenti, dovranno essere reperite le dotazioni pari alla differenza fra le quote già esistenti e le quote previste in ampliamento o per la nuova destinazione. **Oss. UFF. TECN.**

FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI			
UP1, UP2, UP3, UP7, UP8			
AMBITI CONSOLIDATI ⁽¹⁾			AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
Tipo di intervento	Manut. Ordin. Manut. Straord. Ristrutturazione edilizia Ampliamento	Nuova costruzione su lotto libero Nuova costruzione mediante demolizione e ricostruzione Ristrutturazione Urbanistica Cambio di destinazione d'uso globale (da altro uso a uso produttivo) di porzione e/o unità immobiliare autonomamente funzionale e utilizzabile	Nuova costruzione
Parcheggi Privati (P3)	15 mq. ogni 100 mq. di SU in ampliamento o soggetta a cambio d'uso	15 mq. ogni 100 mq. di SU	15 mq. ogni 100 mq. di SU
Parcheggi Pubblici (P1)	Parcheggi già cartograficamente individuati negli elaborati del RUE 10% della SU monetizzabili negli ambiti consolidati produttivi se indicato nelle norme del RUE	10% della SU monetizzabili negli ambiti consolidati produttivi se indicato nelle norme del RUE	5% della ST
Parcheggi Pubblici (P2)	-----	-----	Secondo le quantità specifiche indicate per ogni Ambito

- (1) In tutti gli ambiti consolidati devono essere monetizzati i parcheggi pubblici quando non raggiungono almeno la dimensione di quattro posti auto (50 mq) o quando si configuri la oggettiva impossibilità di realizzarli per mancanza di area disponibile sul fronte strada.
- (2) Per gli usi UC11, UC13, UP5, UE1, UE2, UE3, UE5, UE8, US1, US2, US3, US4, US5, US6, US7, US8, US9 non è richiesta la dotazione di parcheggi pubblici né di quelli pertinenziali
- (3) In caso di aumento di SU o di cambio di destinazione d'uso in cui la nuova previsione richiede una dotazione maggiore di parcheggi pubblici o privati rispetto a quelli già esistenti, dovranno essere reperite le dotazioni pari alla differenza fra le quote già esistenti e le quote previste in ampliamento o per la nuova destinazione.

Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali per attività commerciali al dettaglio (P4)

1. I parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali al dettaglio richiesti sono individuati dalla seguente tabella:

Attività commerciale con superficie di vendita:	Alimentare	Non alimentare
Fino a 150 mq	30 mq/100 mq di Sv	30 mq/100 di Sv
Oltre 150 e fino a 400 mq	83,3 mq/100 mq di Sv	62,5 mq/100 mq di Sv
Oltre 400 e fino a 800 mq	139 mq/100 mq di Sv	100 mq/100 mq di Sv
Oltre 800 e fino a 1500	192,3 mq/100 mq di Sv	125 mq/100 mq di Sv
Oltre 1500	312,5 mq/100 mq di Sv	156,2 mq/100 mq di Sv

2. Tutta la materia specifica degli standard in relazione alle varie tipologie di vendita, viene trattata all'art. 38 Urbanistica commerciale.

Dotazioni di parcheggi pubblici per attività commerciali al dettaglio (P2)

1. La localizzazione e le quantità di parcheggi pubblici (P2) quali opere di urbanizzazione secondaria, sono quelli individuati negli elaborati di RUE e di POC e nelle relative norme di attuazione.

Requisiti tipologici dei parcheggi – posti auto

1. In tutti i tipi di parcheggi, anche ai fini del rispetto della Legge n. 122/89, la superficie convenzionale di un "posto auto" si considera pari a mq. 12,50 esclusi gli spazi di manovra (corselli); le dimensioni lineari del singolo posto auto od autorimessa, non possono essere inferiori a m. 2,50x5,00.
2. I parcheggi pubblici (P1, P2 e P4), sono computati in base alla loro effettiva superficie, secondo i seguenti criteri:
- a) quando vengono previsti e realizzati su fronte strada con accesso diretto dalla sede stradale, si conteggiano escludendo lo spazio di manovra (che nel caso specifico è rappresentato dalla sede stradale comprendente o meno il marciapiede o pista ciclabile o aiuola, vedi figura 1);

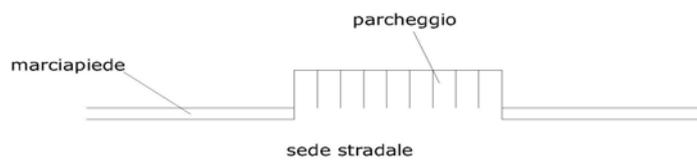
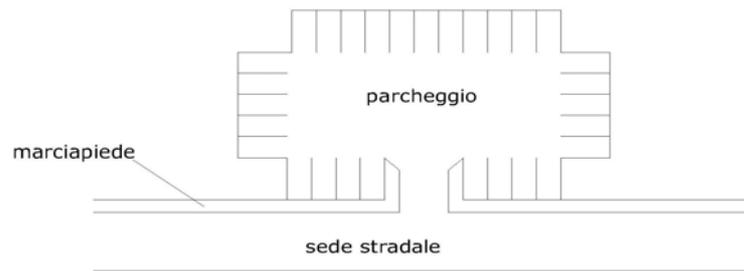


figura 1

- b) quando vengono previsti e realizzati con una soluzione accorpata e con accessi selezionati dalla sede stradale, si considera ai fini del conteggio, tutta la superficie destinata a parcheggio compresa quella dei corselli di distribuzione, e spazi di manovra: vedi figura 2).

figura 2)



3. I parcheggi pubblici e privati realizzati in spazi aperti dovranno essere adeguatamente alberati e, dove possibile, realizzati con materiali permeabili.
4. Nel computo della superficie da adibire a parcheggi, dovrà comunque effettuarsi l'arrotondamento, per eccesso, alla superficie minima del posto auto.

TITOLO IV – DISCIPLINA DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA - URBANISTICA COMMERCIALE, DISTRIBUTORI CARBURANTI, IMPIANTI FISSI DI TELEFONIA MOBILE

Art. 38 – Urbanistica Commerciale

Paragrafo 1 - DEFINIZIONI

1. Ai sensi del Decreto Legislativo n.114/1998, della L.R. n.14/1999 e della Deliberazione del Consiglio Regionale n.1253 del 23 settembre 1999, le attività commerciali al dettaglio in sede fissa vengono classificate per "settore merceologico" e per "tipologie di esercizi" in funzione della dimensione della "superficie di vendita". Le previsioni insediative e normative recepiscono altresì le determinazioni del POIC (Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali) approvato dalla Provincia in data 7 aprile 2009.
2. Si definisce **Superficie di vendita (SV)** di un esercizio commerciale la misura della superficie o delle superfici destinate alla vendita, comprese quelle occupate dai banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Si esclude quindi la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso ai clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione delle merci.
3. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto e relativi accessori, rivendita di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a 1.500 mq. Per superfici eccedenti le succitate dimensioni la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino ai predetti limiti e 1/4 per la parte eccedente.
4. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto è obbligatoria la sottoscrizione di un atto d'impegno d'obbligo tra Comune e operatore commerciale, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.Lgs. 114/98. Con il suddetto atto l'operatore s'impegna a non introdurre e/o vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente al Comune competente per territorio qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.
5. Nei punti di vendita nei quali è possibile esercitare congiuntamente le attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio, esclusivamente per la vendita dei prodotti elencati all'art. 19bis della L.R. n. 14/1999 come modificata dalla L.R. n. 6/2007, la superficie di vendita al dettaglio è computata nella misura di almeno il 50% della superficie lorda complessivamente utilizzata per la vendita all'ingrosso e al dettaglio quando questa non sia superiore a 3.000 mq. La parte di superficie eccedente le succitate dimensioni viene considerata esclusivamente come superficie per la vendita al dettaglio.
6. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo da parte dell'operatore, con cui il medesimo si impegna a non introdurre e vendere merci diverse da quelle tassativamente indicate o a comunicare preventivamente al Comune competente per territorio qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate. In caso di computo della superficie di vendita secondo le modalità indicate nel precedente comma, non risultano applicabili le disposizioni contenute al precedente comma 3 in materia di vendita di merci ingombranti.⁶⁰
7. Si definisce **Superficie lorda di pavimento (SUL)**, la somma delle superfici di pavimento destinate alla vendita, più la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso ai clienti, compresi gli spazi "avancassa". Tale superficie, costituisce parametro di riferimento ai fini della determinazione degli standard pubblici (artt. A-23 e A-24 L.R. 20/2000) di verde e parcheggio (P1).

⁶⁰ Cfr. delibera C.R. 155/2008

8. L'attività di commercio elettronico riguarda l'insieme delle transazioni per la commercializzazione di beni e servizi tra produttore (offerta) e consumatore (domanda), realizzate per via elettronica o telematica (tramite Internet). Il commercio elettronico può avvenire in tutti gli ambiti territoriali previsti dal presente RUE relativamente alle sole transazioni od attività meramente telematiche, mentre eventuali funzioni ad essa complementari o di supporto (magazzini, depositi, mostre ed esposizioni ecc.), possono avvenire esclusivamente negli ambiti territoriali in cui risultano compatibili, secondo quanto individuato dal presente RUE
9. I settori merceologici individuati sono i seguenti:
- vendita di prodotti alimentari
 - vendita di prodotti non alimentari

Paragrafo 2 - TIPOLOGIE DI ESERCIZI COMMERCIALI

1. Gli esercizi commerciali, ai fini delle presenti norme, sono definiti secondo le seguenti tipologie fondamentali e classi dimensionali:

a) Tipologie di rilevanza provinciale con attrazione di livello superiore

SINGOLE STRUTTURE

Tipo 1 - grandi strutture alimentari di livello superiore, con almeno 4.500 mq di superficie di vendita del settore alimentare;

Tipo 2 - grandi strutture non alimentari di livello superiore, con almeno 10.000 mq di superficie di vendita del settore non alimentare;

CENTRI COMMERCIALI

Tipo 3 - centri commerciali con grandi strutture alimentari e non alimentari di livello superiore, con superficie di vendita complessiva oltre 14.500 mq; possono essere comprensivi di:

- grandi strutture alimentari di livello superiore (di tipo 1), o comunque di grandi e/o medie strutture alimentari (di tipo 7, 15, 17) con almeno 4.500 mq di superficie di vendita complessiva;
- grandi e/o medie strutture non alimentari (di tipo 8, 16, 18) anche oltre 10.000 mq di superficie di vendita complessiva o eventualmente, di grandi strutture di vendita non alimentari di livello superiore (di tipo 2).

Tipo 4 - centri commerciali con grandi strutture alimentari di livello inferiore e grandi strutture non alimentari di livello superiore, con superficie di vendita complessiva oltre 14.500 mq; possono essere comprensivi di:

- grandi strutture alimentari di livello inferiore (di tipo 7) o comunque di grandi e/o medie strutture alimentari (di tipo 7, 15, 17) fino a 4.500 mq di superficie di vendita complessiva;
- grandi strutture non alimentari di livello superiore (di tipo 2), o comunque di grandi e/o medie strutture non alimentari (di tipo 8, 16, 18) con almeno 10.000 mq di superficie di vendita complessiva.

AREE COMMERCIALI INTEGRATE

Tipo 5 - aree commerciali integrate per strutture medie e grandi di livello inferiore e superiore, con superficie territoriale dell'insediamento commerciale anche oltre 5 ettari e possibile presenza di:

- grandi e/o medie strutture di vendita alimentari (di tipo 7, 15, 17)
- grandi e/o medie strutture di vendita non alimentari (di tipo 2, 8, 16, 18);
- strutture miste costituite da esercizi più piccoli accostati, con superficie di vendita alimentare e non alimentare entro le soglie massime delle grandi strutture (di tipo 2, 7), ed eventualmente centri commerciali con

grandi strutture alimentari di livello superiore (di tipo 3), purchè la funzione commerciale venga integrata con altre funzioni urbane, attraverso la realizzazione di servizi collettivi, spazi pubblici, e connessioni ciclo-pedonali.

Tipo 6 - aree commerciali integrate per strutture medie e grandi di livello inferiore, con superficie di vendita complessiva oltre 14.500 mq e con possibile presenza di:

- grandi e/o medie strutture di vendita alimentari (di tipo 7, 15, 17);
- grandi e/o medie strutture di vendita non alimentari (di tipo 8, 16, 18);
- strutture miste costituite da esercizi più piccoli accostati, con superficie di vendita alimentare e non alimentare entro le soglie massime delle grandi strutture (di tipo 7, 8).

b) Tipologie di rilevanza provinciale con attrazione di livello inferiore

SINGOLE STRUTTURE

Tipo 7 - grandi strutture alimentari di livello inferiore, con superficie di vendita oltre 1.500 mq e fino a 4.500 mq;

Tipo 8 - grandi strutture non alimentari di livello inferiore, con superficie di vendita oltre 1.500 mq e fino a 10.000 mq;

CENTRI COMMERCIALI

Tipo 9 - centri commerciali con grandi strutture di livello inferiore, con superficie di vendita complessiva oltre 5.000 mq e fino a 14.500 mq; possono essere comprensivi di:

- grandi strutture alimentari (di tipo 7), o comunque di grandi e/o medie e/o piccole strutture alimentari (di tipo 7, 15, 17, 19) fino a 4.500 mq di superficie di vendita complessiva;
- grandi strutture non alimentari (di tipo 8), o comunque di grandi e/o medie e/o piccole strutture non alimentari (di tipo 8, 16, 18, 20) fino a 10.000 mq di superficie di vendita complessiva.

Tipo 10 - centri commerciali con medie strutture alimentari e grandi non alimentari di livello inferiore, con superficie di vendita complessiva oltre 5.000 e fino a 12.500 mq; possono essere comprensivi di:

- medie strutture alimentari (di tipo 15), o comunque di medie e/o piccole strutture alimentari (di tipo 15, 17, 19) fino a 2.500 mq di superficie di vendita complessiva;
- grandi strutture non alimentari (di tipo 8), o comunque di grandi e/o medie e/o piccole strutture non alimentari (di tipo 8, 16, 18, 20) fino a 10.000 mq di superficie di vendita complessiva.

Tipo 11 - centri commerciali con medie strutture, di competenza provinciale, con superficie di vendita complessiva oltre 2.500 mq e fino a 5.000 mq; possono essere comprensivi di:

- medie strutture alimentari (di tipo 15), o comunque di medie e/o piccole strutture alimentari (di tipo 15, 17, 19) fino a 2.500 mq di superficie di vendita complessiva;
- medie strutture non alimentari (di tipo 16), o comunque di medie e/o piccole strutture (di tipo 16, 18, 20) fino a 2.500 mq di superficie di vendita complessiva.

AREE COMMERCIALI INTEGRATE

Tipo 12 - aree commerciali integrate per strutture medie e grandi di livello inferiore, con superficie di vendita complessiva fino a 14.500 mq, superficie territoriale dell'insediamento commerciale superiore a 2 ettari e inferiore a 5 ettari e con possibile presenza di:

- grandi e/o medie strutture alimentari (di tipo 7, 15, 17)

- grandi e/o medie strutture non alimentari (di tipo 8, 16, 18)
- strutture miste costituite da esercizi più piccoli accostati, con superficie di vendita alimentare e non alimentare entro le soglie massime delle grandi strutture (di tipo 7, 8).

Tipo 13 - aree commerciali integrate per strutture medie e grandi non alimentari di livello inferiore, con superficie di vendita complessiva fino a 14.500 mq, superficie territoriale dell'insediamento commerciale superiore a 2 ettari e inferiore a 5 ettari e con possibile presenza di:

- medie strutture alimentari (di tipo 15, 17);
- grandi e/o medie strutture non alimentari (di tipo 8, 16, 18)
- strutture miste costituite da esercizi più piccoli accostati, con superficie di vendita alimentare e non alimentare entro le soglie massime delle medie e delle grandi strutture (di tipo 15, 8).

AGGREGAZIONI DI MEDIE STRUTTURE

Tipo 14 - aggregazioni di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza, di attrazione provinciale, con superficie di vendita complessiva oltre 5.000 mq o superficie territoriale dell'insediamento commerciale oltre 1,5 ettari e con possibile presenza di :

- medie strutture alimentari (di tipo 15, 17)
- medie strutture non alimentari (di tipo 16, 18)
- strutture miste costituite da esercizi più piccoli accostati, con superficie di vendita complessiva entro la soglia massima delle medie strutture.

c) Tipologie di rilevanza comunale o sovracomunale (in relazione alle caratteristiche dimensionali e localizzative)

SINGOLE STRUTTURE

Tipo 15 - medio-grandi strutture alimentari, con superficie di vendita oltre 800 mq e fino a 1.500 mq.

Tipo 16 - medio-grandi strutture non alimentari, con superficie di vendita oltre 800 mq e fino a 1.500 mq.

Tipo 17 - medio-piccole strutture alimentari, con superficie di vendita oltre 150 mq e fino a 800 mq.

Tipo 18 - medio-piccole strutture non alimentari, con superficie di vendita oltre 150 mq e fino a 800 mq.

Tipo 19 - piccole strutture o esercizi di vicinato alimentari, con superficie di vendita fino a 150 mq.

Tipo 20 - piccole strutture o esercizi di vicinato non alimentari, con superficie di vendita fino a 150 mq.

AGGREGAZIONI DI MEDIE STRUTTURE

Tipo 21 - aggregazioni di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza, di attrazione sovracomunale, con superficie di vendita complessiva oltre 2.500 mq e fino a 5.000 mq, con possibile presenza di:

- medie strutture alimentari (di tipo 15, 17);
- medie strutture non alimentari (di tipo 16, 18);
- strutture miste costituite da esercizi più piccoli accostati, con superficie di vendita complessiva entro la soglia massima delle medie strutture.

Tipo 22 – aggregazioni di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza, di attrazione comunale, con superficie di vendita complessiva fino a 2.500 mq con possibile presenza di:

- medie strutture alimentari (di tipo 15, 17)
- medie strutture non alimentari (di tipo 16, 18)
- strutture miste costituite da esercizi più piccoli accostati, con superficie di vendita complessiva entro la soglia massima delle medie strutture.

CENTRI COMMERCIALI

Tipo 23 - centri commerciali con medie strutture, di competenza comunale, con superficie di vendita complessiva oltre 1.500 mq e fino a 2.500 mq; possono essere comprensivi di:

- medie strutture alimentari (di tipo 15), o comunque di medie e/o piccole strutture alimentari (di tipo 15, 17, 19) fino a 1.500 mq;
- medie strutture non alimentari (di tipo 16), o comunque di medie e/o piccole strutture non alimentari (di tipo 16, 18, 20) fino a 1.500 mq;

1 - Con riferimento anche alle definizioni stabilite dalle normative regionali vigenti in materia di insediamenti commerciali (Del. Reg. 1253/1999 e 653/2005), vengono di seguito specificate le definizioni relative alle tipologie elencate ai punti precedenti:

a) centro commerciale:

una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.). Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione e' stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici.

b) area commerciale integrata:

si definisce area commerciale integrata un'area di norma interessante almeno due ettari di superficie territoriale, specialmente dedicata al commercio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. L'area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni. L'area commerciale integrata e' configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per ragazzi e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi. Dal punto di vista della collocazione urbanistica, dell'organizzazione insediativa, dell'accessibilità e degli effetti sul territorio, queste zone sono da considerare unitariamente nell'ambito di un piano urbanistico attuativo.

c) aggregazione di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza:

insediamenti commerciali, realizzabili anche per fasi successive, caratterizzati dalla concentrazione di una pluralità di medie strutture, eventualmente costituite da esercizi più piccoli fisicamente accostati.

Sia nel caso di concentrazioni di più medie strutture su lotti contigui separati da sedi stradali, per le quali siano previsti gli accorgimenti necessari a rendere fruibile unitariamente l'insediamento commerciale da parte dell'utenza (cartellonistica, attraversamenti pedonali, sottopassaggi etc.), che nel caso di strutture commerciali ricadenti in aree di intervento in cui si prevedono una pluralità di funzioni, (attività paracommerciali, sociali, culturali e ricreative, servizi complementari), spazi collettivi, in una logica di integrazione funzionale e diversificazione fruitiva degli spazi, tali insediamenti commerciali devono essere considerati "aggregazioni di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza".

Dal punto di vista della collocazione urbanistica, dell'organizzazione insediativa, dell'accessibilità e degli effetti sul territorio le "aggregazioni di medie strutture con carattere di unitarietà per l'utenza" sono da considerare unitariamente nell'ambito di un piano urbanistico attuativo.

Paragrafo 3 - CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ

1. Per l'insediamento degli esercizi commerciali di vicinato (Tipo 19 e Tipo 20 del POIC - SV fino a 150 mq) sono fissate le seguenti condizioni di ammissibilità:
 - possibile monetizzazione degli standard pubblici (P1) secondo le indicazioni al successivo paragrafo 5;
 - possibile monetizzazione dei parcheggi pertinenziali solo nel caso di nuovi esercizi commerciali (P4) nella quantità definita al successivo paragrafo 5.

2. Per l'insediamento di medio-piccole strutture di vendita (Tipo 17 e Tipo 18 del POIC - SV superiore a 150 mq e fino a 800 mq) sono fissate le seguenti condizioni di ammissibilità:
 - per gli interventi di cambio d'uso gli standard pubblici di parcheggio (P1) e di verde possono essere monetizzati; i parcheggi pertinenziali (P4) nella quantità definita al successivo paragrafo 5 devono essere realizzati;
 - nel caso di nuova costruzione su lotto libero o comunque previa demolizione di fabbricati esistenti e di ristrutturazione urbanistica, gli standard pubblici di parcheggio (P1) devono essere realizzati mentre il verde può essere monetizzato; i parcheggi pertinenziali (P4) nella quantità definita al successivo paragrafo 5 devono essere realizzati;
 - le nuove strutture commerciali non devono presentare condizionamenti al tessuto abitativo esistente e devono essere collocate su viabilità fornite di un buon livello di servizio (presenza di percorsi protetti, marciapiedi e/o piste ciclabili, attraversamenti segnalati, presenza di un conveniente intorno - al massimo 100 metri - di parcheggi pubblici). In caso di mancanza di tali livelli di servizio, la realizzazione degli stessi potrà essere posta a carico parziale o totale dell'impresa commerciale che intende insediarsi.

3. Per l'insediamento di medio-grandi strutture di vendita (Tipo 15 e Tipo 16 del POIC - SV superiore a 800 mq e fino a 1.500 mq) sono fissate le seguenti condizioni di ammissibilità:
 - per gli interventi di cambio d'uso gli standard pubblici di parcheggio (P1) e di verde possono essere monetizzati; i parcheggi pertinenziali (P4) nella quantità definita al successivo paragrafo 5 devono essere realizzati;
 - nel caso di nuova costruzione su lotto libero o comunque previa demolizione di fabbricati esistenti e di ristrutturazione urbanistica, gli standard pubblici di parcheggio (P1) devono essere realizzati mentre il verde può essere monetizzato; i parcheggi pertinenziali (P4) nella quantità definita al successivo paragrafo 5 devono essere realizzati;
 - le nuove strutture commerciali non devono presentare condizionamenti al tessuto abitativo esistente e devono essere collocate su viabilità fornite di un buon livello di servizio (presenza di percorsi protetti, marciapiedi e/o piste ciclabili, attraversamenti segnalati, presenza di un conveniente intorno - al massimo 100 metri - di parcheggi pubblici). In caso di mancanza di tali livelli di servizio, la realizzazione degli stessi potrà essere posta a carico parziale o totale dell'impresa commerciale che intende insediarsi.

Paragrafo 4 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1 – Procedure autorizzative

1.1 - Ai fini della valorizzazione commerciale degli assi di servizio esistenti o pianificati dagli strumenti urbanistici comunali, viene demandata ai Comuni la programmazione e la pianificazione dei centri commerciali di tipo 23, purché siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- siano collocati all'interno di centri storici (ai sensi dell'art. A-7 della L.R. 20/2000), in aree assoggettate a Progetti di Valorizzazione Commerciale (PVC) o anche in aree ricadenti in ambiti per nuovi insediamenti (ai sensi dell'art. A-12 della L.R.20/2000) se opportunamente integrate alla residenza, attraverso la realizzazione di servizi collettivi, spazi pubblici e connessioni ciclo-pedonali;
- siano a destinazione commerciale non esclusiva, comprendendo altre funzioni di servizio alla popolazione (quali artigianato dei servizi, strutture per la ristorazione, il tempo libero, la cultura, la salute, il benessere, lo sport, servizi finanziari, e simili) per almeno il 25% della Superficie utile;
- siano comprensivi di diversi esercizi piccoli e medi, purché non si realizzino più medie strutture accostate – ovvero con almeno un muro perimetrale in condivisione - la cui superficie di vendita complessiva sia superiore a 1.500 mq.

1.2. In ordine all'individuazione degli strumenti di pianificazione e delle procedure attuative di cui ai successivi punti, tali strutture sono da considerarsi "insediamenti di rilevanza comunale", mentre deve farsi riferimento agli "insediamenti di rilevanza sovracomunale", nel caso di strutture di tipo 23 ricadenti in ambiti del territorio urbanizzato non compresi tra quelli elencati (di cui al successivo punto 3, comma 2, lett c).

La superficie di vendita derivante da autorizzazioni per strutture di tipo 23 non si computa ai fini della verifica del rispetto del Range di Variazione, di cui al successivo punto 11.

1.3. Al fine dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative, deve considerarsi la superficie di vendita complessiva sia per i centri commerciali, che in tutti i casi di strutture costituite da esercizi più piccoli fisicamente accostati. Sono pertanto autorizzabili esclusivamente con il procedimento della Conferenza dei Servizi ex art. 11 L.R. n. 14/1999:

- le grandi strutture alimentari, non alimentari o miste di tipo 1, 2, 7, 8, ed in ogni caso le grandi strutture commerciali costituite da esercizi più piccoli accostati, con superficie di vendita complessiva oltre 1.500 mq ;
- i centri commerciali di tipo 3, 4, 9, 10, 11, 23;

L'esistenza di parcheggi interrati o di parcheggi pluripiano, di cui all'art. 9.5 punto 12, comm.6 delle norme del PTCP, al servizio di una pluralità di strutture commerciali che non siano fisicamente accostate ovvero di insediamenti commerciali di tipo 5, 6, 12, 13, 14, 22 anche qualora si trattasse di parcheggi pluripiano - interrati o fuori terra - sui quali vengono realizzate una pluralità di edifici commerciali fisicamente non accostati, collegamenti pedonali, spazi di servizio comuni, non è sufficiente per dare luogo alla definizione di centro commerciale o di grande struttura di vendita.

2 - Definizione dei livelli di rilevanza delle strutture e degli insediamenti commerciali

1 - Il livello di rilevanza dei differenti tipi di strutture di vendita e insediamenti commerciali, di cui al precedente paragrafo 2, è stabilito in relazione alla presumibile estensione geografica dell'influenza e dell'attrazione commerciale che ciascuno dei tipi elencati esercita nel territorio.

2 - In relazione ai diversi livelli di rilevanza sono definiti gli strumenti attuativi, i procedimenti amministrativi e i soggetti coinvolti, nonché le modalità di partecipazione degli stessi alle verifiche attuative, ferme restando le procedure per le autorizzazioni commerciali previste dalle disposizioni di legge.

3 - Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/1999 i livelli di rilevanza sono stabiliti come segue:

a) - insediamenti e ambiti di rilevanza provinciale con attrazione di livello superiore:

- a1) Poli funzionali (ai sensi della Del. Reg. 1253/1999) a marcata caratterizzazione commerciale, con presenza di almeno una delle tipologie contrassegnate in elenco con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6;
- a2) aree per grandi strutture con attrazione di livello superiore, con presenza di almeno una delle tipologie contrassegnate in elenco con i numeri 1 e 2;
- a3) centri commerciali con attrazione di livello superiore, tipologie contrassegnate in elenco con i numeri 3, 4;
- a4) aree commerciali integrate con attrazione di livello superiore, tipologia contrassegnate in elenco con il numero 5, 6.

b) - insediamenti e ambiti di rilevanza provinciale con attrazione di livello inferiore:

- b1) Poli Funzionali (ai sensi dell'art. A-15 della L.R. 20/2000) in cui non sia definita una marcata specializzazione commerciale e che non comprendano strutture con attrazione di livello superiore contrassegnate in elenco con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6;
- b2) centri commerciali con attrazione di livello inferiore, tipologie contrassegnate in elenco con i numeri 9,10,11 e centri commerciali di tipo 23 non rispondenti ai requisiti di cui al comma 2 del successivo punto 3;
- b3) aree commerciali integrate di oltre 2 ettari e fino a 5 ettari di superficie territoriale, con presenza di medie e grandi strutture con attrazione di livello inferiore, tipologia contrassegnate in elenco con i numeri 12 e 13;
- b4) aggregazioni di medie strutture con oltre 5.000 mq di vendita, tipologia contrassegnate in elenco con il numero 14;
- b5) grandi strutture di vendita definite con attrazione di livello inferiore, tipologie contrassegnate in elenco con il

numero 7 e 8.

c) - insediamenti di rilevanza sovracomunale

(con parere vincolante da parte dei Comuni dello stesso ambito territoriale sovracomunale, e obbligo di consultazione e trasparenza del procedimento nei confronti dei Comuni confinanti, di cui ai commi 3 e 4) del successivo punto 3:

- c1) tipologia n. 21;
- c2) tipologia n. 23 se ricadente in contesti diversi di quelli di cui alla successiva lettera d2) ovvero in ambiti urbani consolidati (ai sensi dell'art. A-10 della L.R. 20/2000), o da riqualificare (ai sensi dell'art. A-11 della L.R. 20/2000);
- c3) tipologia n. 15 se ricadenti in ambiti del territorio urbanizzabile di centri abitati e frazioni con oltre 2.500 abitanti, oppure entro il perimetro del territorio urbanizzato o urbanizzabile di centri abitati con meno di 2.500 abitanti.

d) - insediamenti di rilevanza comunale

(con obbligo di consultazione e trasparenza del procedimento nei confronti dei Comuni dello stesso ambito territoriale sovracomunale e dei Comuni confinanti, di cui al successivo punto 3, comma 5):

- d1) tipologia n.22;
- d2) tipologia n.23 se ricadente in aree e ambiti di cui al precedente punto 1.1;
- d3) tipologia n.15, se ricadente entro il perimetro del territorio urbanizzato di centri abitati e di frazioni con oltre 2.500 abitanti;
- d4) tutti i casi di ampliamento di strutture o aggregazioni preesistenti di rilevanza comunale entro i limiti del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata. Nel caso di aggregazioni di medie strutture il cui ampliamento configuri il superamento dei 5.000 mq di SV complessivi dell'insediamento commerciale, l'ampliamento può essere consentito una sola volta, in deroga alla previsione del PTCP, per autorizzazioni rilasciate prima dell'entrata in vigore della variante al PTCP in materia di insediamenti commerciali.

- In tutti gli altri casi – tipologie comprese tra i n. 16 e 20 - gli insediamenti commerciali sono da considerarsi di rilevanza comunale, e sono pertanto governati dagli strumenti urbanistici e regolamentari comunali sulla base delle disposizioni regionali e di quelle del PTCP.

3 - Strumenti di pianificazione e procedure attuative

1 - Gli strumenti e le procedure per l'attuazione degli insediamenti commerciali sono:

- gli Accordi Territoriali di cui all'art.15 della legge regionale 20/2000;
- gli Accordi con i Privati di cui all'art.18 della legge regionale 20/2000;
- gli Accordi di Programma in variante alla pianificazione territoriale e urbanistica di cui all'art. 40 della legge regionale 20/2000; procedura utilizzabile solo nei casi previsti dall'art. 15.5 del PTCP;
- i PSC, POC, RUE, di cui agli art. 28, 29, 30 della L.R. 20/2000;
- i Piani Urbanistici attuativi (PUA) di cui all'art. 31 della legge regionale 20/2000, ivi compreso il ricorso al PUA per dare attuazione ai progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane previsti dal POC, se comprensivi di iniziative commerciali rilevanti; con riferimento al punto 4.2.3, lettera e) della Deliberazione del Consiglio Regionale 1253/1999 è fatto obbligo ai Comuni di attuare gli insediamenti commerciali attraverso PUA in tutte le tipologie contrassegnate in elenco con i numeri da 1 a 16 e da 21 a 23;
- le Conferenze dei Servizi per l'autorizzazione delle grandi strutture di vendita di cui all'art.11 della legge regionale 14/1999.

2 - In ordine alla rilevanza dei differenti tipi di strutture di vendita e insediamenti commerciali come definita al precedente punto 2, sono stabiliti i seguenti strumenti di pianificazione e attuazione:

- a) **insediamenti di rilevanza provinciale di attrazione superiore:** Accordo Territoriale da sottoscrivere con la Provincia ed i Comuni appartenenti allo stesso ambito territoriale sovracomunale di cui all'art. 9.5, punto 1, comma 6 delle norme del PTCP (Ambito 04: Baricella, Budrio, Granarolo dell'Emilia, Malalbergo, Minerbio, Molinella); PSC, POC, RUE in recepimento del presente articolo del PTCP e successivo PUA; è inoltre necessaria la Conferenza dei Servizi per l'autorizzazione delle grandi strutture di vendita (ex art. 11, L.R. 14/99);
- b) **insediamenti di rilevanza provinciale di attrazione inferiore:** Accordo Territoriale da sottoscrivere con la Provincia ed i Comuni appartenenti allo stesso ambito territoriale sovracomunale di cui all'art. 9.5, punto 1,

comma 6 delle norme del PTCP (Ambito 04: Baricella, Budrio, Granarolo dell'Emilia, Malalbergo, Minerbio, Molinella); PSC, POC, RUE, in recepimento del presente articolo del PTCP e successivo PUA; è inoltre necessaria la Conferenza dei Servizi per l'autorizzazione delle grandi strutture di vendita (ex art. 11, L.R. 14/99);

- c) insediamenti di rilevanza sovracomunale: PSC, POC, RUE, in recepimento del presente articolo del PTCP, PUA con preventiva richiesta di parere vincolante da parte dei Comuni del medesimo Ambito territoriale sovracomunale, e parere consultivo dei Comuni confinanti; è comunque necessaria la Conferenza dei Servizi per l'autorizzazione di strutture di tipo 23;
- d) insediamenti di rilevanza comunale: PSC, POC, RUE, in recepimento dell'articolo 9.5 del PTCP; preliminarmente all'attuazione della struttura commerciale PUA con preventiva richiesta di espressione di pareri consultivi da parte dei Comuni dello stesso Ambito sovracomunale di pianificazione e degli altri Comuni confinanti; è comunque necessaria la Conferenza dei Servizi per l'autorizzazione di strutture di tipo 23.

3 - Nei casi di rilevanza sovracomunale di cui al precedente punto 2 lettera c), il Comune sede della proposta di PUA è tenuto a richiedere un parere ai seguenti soggetti, e nel contempo a rendere a loro disponibili e consultabili, anche per via telematica, gli elaborati del PUA:

- a) a tutti i Comuni facenti parte della medesima Associazione di Comuni;
- b) agli altri Comuni dello stesso Ambito territoriale sovracomunale di cui all'art. 9.5, punto 1, comma 6 del PTCP (Ambito 04: Baricella, Budrio, Granarolo dell'Emilia, Malalbergo, Minerbio, Molinella);
- c) agli altri Comuni confinanti, in ogni caso.

4 - I pareri sono:

- espressi a maggioranza semplice dall'assemblea dei Sindaci nel caso di cui alla precedente lettera c);
- espressi dalla Giunta Comunale per i Comuni di cui alla lettera e) ed f) non compresi in forme associative fra Comuni.

I pareri degli Enti di cui alle lettere c), e) del comma precedente, purché pervengano entro 60 giorni dalla richiesta, sono vincolanti e ad essi il Comune sede della domanda di insediamento deve attenersi nelle sue determinazioni sul PUA; i pareri degli Enti di cui alla lettera f) del precedente comma sono consultivi e non vincolanti.

I pareri hanno la finalità di esprimere valutazioni in merito agli effetti territoriali ed economico-sociali sul proprio territorio di competenza.

5 - Nei casi di rilevanza comunale con obbligo di consultazione, di cui al precedente punto 2 lettera d), il Comune è tenuto a seguire la medesima procedura di trasparenza di cui al precedente comma 3. I pareri espressi con le modalità di cui al precedente comma 4 sono tutti consultivi e non vincolanti.

6 - In caso di mancato invio di parere da parte del Comune, di cui ai precedenti commi 3, 4, 5, si applica il silenzio-assenso.

7 - Ai fini del monitoraggio del Piano il Comune dovrà comunicare alla Provincia l'esito dei procedimenti riguardanti le iniziative di cui al precedente comma 3, lettera c), entro 30 giorni dal pronunciamento finale.

Paragrafo 5 - STANDARDS URBANISTICI

5.1 – Parcheggi pubblici (P1)

La dotazione minima di parcheggi pubblici è 40 mq/100 mq di Superficie lorda di pavimento; i parcheggi pubblici devono essere realizzati e ceduti all'Amministrazione Comunale.

5.2 – Verde pubblico

La dotazione minima di verde pubblico è 60 mq /100 mq di Superficie lorda di pavimento; il verde pubblico deve essere realizzato e ceduto all'Amministrazione Comunale.

5.3 – Monetizzazione degli standard pubblici

1. Gli standard non possono essere monetizzati nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione.
2. Gli standard possono essere monetizzati nei seguenti casi e comunque nei casi previsti per i singoli ambiti relativi alle possibilità insediative:
 - a) nell'ambito del centro storico;
 - b) nell'ambito di "progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane" di cui all'art. 8 della L.R. 14/99;

- c) nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento di strutture di vendita preesistenti, entro il limite massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
 - d) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti;
 - e) nel caso di formazione di medio-piccole strutture di vendita, purché nell'ambito dei centri storici e delle zone a traffico limitato, anche se localizzate fuori dai centri storici⁶¹;
 - f) solamente nei casi previsti dalla normativa urbanistica ed in tutti quei casi in cui la previsione-realizzazione-cessione di aree per verde pubblico non risulti funzionale al contesto urbano circostante o non sia possibile realizzare dette aree per dimostrati motivi di spazio reperibile, è ammessa la monetizzazione o la realizzazione diretta, in accordo con l'Amministrazione Comunale, di opere a verde alternative nell'immediato intorno del nuovo insediamento commerciale o in aree previste dal RUE;
3. I proventi della monetizzazione saranno utilizzati nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'intervento e comunque nelle aree individuate dal RUE, per realizzare parcheggi pubblici e verde pubblico nonché miglioramenti dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili.

5.4 – Parcheggi pertinenziali (P4)

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o loro porzioni (che rimangono in carico alla proprietà privata), adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale.

5.4.1 – Dimensioni dei parcheggi pertinenziali

1. Nei parcheggi pertinenziali le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a mt. 2,50 x 5,00.
2. Ai fini del rispetto della legge n° 122/89, la superficie convenzionale di un posto auto, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a 25 mq.

5.4.2 – Localizzazione e organizzazione dei parcheggi pertinenziali di uso comune

1. I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.
2. I parcheggi pertinenziali sono in generale localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono anche essere localizzati in altra area o unità edilizia posta nel raggio di cento metri al massimo, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, pista ciclabile, attraversamento segnalato) e privo di barriere architettoniche.
3. I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico, senza sovrapposizioni.
4. Nel caso di strutture di vendita con più di cento dipendenti per turno di lavoro, devono essere individuati, nell'ambito dei parcheggi pertinenziali, una porzione specifica destinata ai dipendenti della struttura.
5. Nel caso di strutture con parcheggi pertinenziali per una capienza complessiva di più di 100 posti-auto, e dislocati in più gruppi di posti-auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.
6. In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso, e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

5.4.3 – Caratteristiche tipologiche dei parcheggi pertinenziali

1. I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano, salvo diverse prescrizioni stabilite dal PSC o dal presente RUE.
2. Nel caso di grandi parcheggi sono da preferire le soluzioni interrato e/o multipiano che minimizzino l'estensione della superficie che viene impermeabilizzata. Tali soluzioni vanno prescritte in particolare nel caso di parcheggi

⁶¹ Cfr. punto 5.1.2, lettera d) delibera consiglio regionale n. 1253/99 così come integrata dalla delibera consiglio regionale n. 653/2005.

pertinenziali di capienza superiore a 100 posti-auto in aree a elevata permeabilità, quali i terrazzi fluviali e i conoidi dell'alta pianura.

5.4.4 – Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali

La dotazione minima di parcheggi pertinenziali per la clientela, in relazione alle diverse tipologie di commercio e merceologiche, è stabilita secondo la tabella riportata all'Art. 37 precedente.

5.4.5 – Dotazione di aree destinate a parcheggi pertinenziali relative ai centri commerciali, complessi commerciali o aree commerciali integrate.

1. La dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari, a cui si applicano, in funzione delle superfici complessive, gli standard di cui alla tabella precedente.
2. Nel caso di centri commerciali, complessi commerciali di vicinato o aree commerciali integrate, alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura minima di 30 mq/100 mq di SU.
3. Qualora che le diverse attività previste utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse, sono ammissibili corrispondenti riduzioni delle quantità prescritte.
4. La realizzazione di medie strutture di vendita in aree di dimensioni superiori a 1,5 ettari di superficie territoriale e quindi tale da consentire la concentrazione di più strutture di vendita, anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque quando consentano l'insediamento di medie superfici per una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq, deve avvenire nell'ambito di un Piano urbanistico unitario (PUA); la superficie di vendita complessiva delle medie superfici prevista nel progetto urbanistico costituisce riferimento ai fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci.
5. L'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purché situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali e, in ogni caso, quando gli esercizi siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate, deve essere considerata unitariamente ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e dei requisiti urbanistici.
6. Per i complessi o gallerie commerciali di vicinato realizzati all'interno dei centri storici le prescrizioni e i requisiti urbanistici sono riferiti ai singoli esercizi commerciali. Per gli stessi complessi, realizzati al di fuori del centro storico e purché non si superi la superficie di vendita complessiva di 2.500 mq, viene considerata la superficie complessiva ai soli fini dell'applicazione degli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci.

5.4.6 – Casi di possibile riduzione delle dotazioni di parcheggi pertinenziali

1. I parcheggi pertinenziali non sono richiesti:
 - a) nell'ambito del Centro Storico;
 - b) nell'ambito di "progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane" di cui all'art. 8 della L.R. 14/99, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni di cui al punto precedente sono comunque richiesti in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione con ricostruzione, di nuova costruzione;
 - c) in caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi, con l'ampliamento, il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
 - d) in caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purché nell'ambito delle aree centrali o nelle aree costituenti fasce urbane di prima periferia e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.
2. Nei suddetti casi, in alternativa, possono essere richiesti, in sede di rilascio della permesso di costruire la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità urbana a piedi o con veicoli leggeri.

5.4.7- Posti per motocicli e biciclette

In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti-auto, devono essere previsti adeguati spazi da destinare alla sosta di cicli e moto, con particolare riferimento alle medie strutture di vendita.

5.5 – Aree per il carico e lo scarico delle merci

1. Le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese.
2. Per le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari tale area deve essere delimitata rispetto le aree di parcheggio quanto meno con una idonea segnaletica orizzontale e verticale.
3. Per le grandi strutture di vendita l'area di cui sopra deve essere delimitata con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.
4. Per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

Art. 39 – Disciplina riguardante il sistema di distribuzione dei carburanti

1. Nelle zone di rispetto stradale all'esterno dei centri abitati è consentita la costruzione di impianti di distribuzione di carburante nel rispetto di quanto disposto dal Decreto Legislativo 11 febbraio 1998, n. 32 e con i parametri fissati dall'art. 83 bis del D.L. 112/2008 convertito con L. 133/2008 e dalle "Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti" di cui alla delibera C.R. n. 355 dell'8/5/2002, come modificata con delibera C.R. n. 208 del 5/02/2009;
2. Nelle stazioni di servizio distribuzione carburanti di nuova costruzione, la realizzazione dei nuovi fabbricati di servizio e accessori all'impianto di distribuzione del carburante deve avvenire ad una distanza non superiore a 60 metri e ad una distanza non inferiore a 20 metri dal ciglio stradale. Tali fabbricati di servizio possono comprendere, oltre ai servizi specifici dell'impianto, servizi accessori quali officina meccanica di pronto intervento, pubblici esercizi, vendita di autoaccessori, nonché vendita di giornali ed esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 150 mq (USI UC3, UC12/A, UC15).
3. Nelle stazioni di servizio distribuzione carburanti esistenti ed individuate da una apposita simbologia, è consentito ampliare o insediare le attività di pubblici esercizi, vendita giornali, esercizi commerciali di vicinato di cui al comma precedente, fino a 150 mq di SU per i primi e di SV per gli esercizi commerciali.
4. Le attività di cui ai precedenti commi 2) e 3) dovranno essere comunque strettamente connesse, sotto il profilo funzionale e logistico, agli impianti di distribuzione carburante (eventuale convenzione per vincolo pertinenziale).
5. In attesa della redazione di un apposito regolamento per disciplinare il rilascio delle autorizzazioni in ottemperanza alla normativa vigente, la Direttiva regionale fissa le superfici massime delle nuove stazioni di servizio in mq con le seguenti dimensioni:

	AMBITI CONSOLIDATI	AMBITI PRODUTTIVI	AMBITI AGRICOLI
ZONA PIANURA	10.000	15.000	20.000

6. Sempre la Direttiva regionale, in attesa del regolamento comunale, fissa l'altezza massima dei fabbricati in m. 5,00 e l' UF max = 0,05 mq/mq, con esclusione delle tettoie pensiline di copertura delle pompe. Le rampe di accelerazione e decelerazione sono parte integrante della superficie dell'impianto.
7. Per quanto riguarda l'insediamento di nuovi impianti di distribuzione di carburanti si opera attraverso il POC, così come prescritto all'art. 3, comma 14 della L.R. 20/2000 e s.m. ed integrazioni.
Recepimento norme sovraordinate

Art. 40 – Impianti fissi di telefonia mobile

paragrafo 1): Definizione del vincolo e riferimento normativo

1. Legge Regionale 31 ottobre 2000 n. 30, “Norme per la tutela della salute e la salvaguardia dell’ambiente dall’inquinamento elettromagnetico”; Direttiva della Giunta Regionale 20 febbraio 2001 n. 197, come modificata ed integrata dalla delibera della Giunta Regionale 21 luglio 2008 n. 1138.

paragrafo 2): Modalità di intervento e prescrizioni particolari

2.1. Definizioni e parametri edilizi specifici:

- Struttura portante

Tutte le strutture autoportanti per impianti di emittenza di qualsiasi natura, tranne il sistema UMTS, dovranno essere previste in traliccio metallico o a palo adeguatamente colorato. Nelle zone urbanizzate potranno essere autorizzate strutture diverse previa proposta comparata da parte dei gestori, tra le diverse soluzioni. Tale proposta dovrà essere realizzata con il sistema della simulazione fotografica.

- Altezza massima della struttura portante

E' definito quale limite massimo di altezza del punto più alto dell'impianto, antenna + struttura, la misura di 24 m misurata dal piano di campagna esistente.

Tale limite può essere modificato fino alla misura massima di 36 m purchè si attesti, con atto unilaterale d'obbligo, l'installazione o l'impegno ad accogliere almeno tre impianti diversi per tre diversi gestori. Le limitazioni d'altezza precedentemente individuate potranno essere eccezionalmente derogate ove il gestore dimostri che le stesse siano ingiustificatamente limitative dell'attività di pianificazione nazionale degli impianti.

- Struttura di contenimento dell'impianto a terra (shelter)

I contenitori degli impianti di elaborazione del segnale e altre modeste volumetrie dovranno essere previste completamente interrata, salvo che la normativa del presente RUE non lo vieti espressamente. Nel caso siano realizzati fuori terra, la loro altezza dovrà essere limitata alla dimensione minima necessaria a contenere gli impianti e comunque non potrà essere superiore a 3,50 m dal piano di campagna.

Nel caso di costruzioni interrate la loro superficie complessiva non potrà essere superiore a 40 mq.

Nel caso invece si fosse obbligati a realizzare, fuori terra o seminterrato, tale contenitore, il limite edificatorio è di 25 mq di SU.

- Recinzioni

Nel caso si preveda di realizzare delle recinzioni di protezione dell'impianto, dovrà essere prevista in rete metallica e mascherata da una “barriera verde” posta all'esterno della stessa. Tale barriera dovrà essere realizzata utilizzando le essenze previste nel Regolamento del Verde Vigente.

- Impatto territoriale del segnale

Nella richiesta di autorizzazione dovrà essere allegato un elaborato grafico esplicativo della copertura del segnale e della sua progressiva riduzione proporzionata alla distanza dalla sorgente, il tutto rappresentato sulla base cartografica CTR comunale.

Dovrà inoltre essere anche allegata una sezione con lo stesso tipo di indicazione, rappresentata sulla direttrice principale del segnale emesso.

2.2. Modalità di intervento:

- Per gli impianti esistenti identificati da apposita simbologia nelle Tavole del RUE, sono ammessi interventi di manutenzione, nonché una riconfigurazione dei medesimi a parità di potenzialità di emissione complessiva; sono ammessi interventi sui manufatti edilizi esistenti (shelter, box, piccole costruzioni in muratura) fino al raggiungimento dei parametri edilizi massimi sopra definiti;

- La costruzione di nuovi impianti per la telefonia mobile è ammessa esclusivamente nei siti individuati dai relativi Programmi Annuali presentati dai Gestori di rete di telefonia mobile ed autorizzati ai sensi dell'art. 8 della L.R. 30/2000 e s.m. e i.

2.3. Con riguardo agli impianti per la telefonia mobile, l'Amministrazione Comunale valuta in via prioritaria le domande nelle quali i "gestori" si impegnano ad ospitare sul proprio impianto una seconda utenza: tale condizione viene trascritta nell'autorizzazione.

2.4. Per gli impianti esistenti sul territorio o per quelli provvisti di regolare autorizzazione, è sempre possibile prevedere, a seguito di opportuna concertazione fra Comune e Gestore, la loro delocalizzazione in aree con minore densità abitativa, al fine di eliminare o ridurre le problematiche di compatibilità territoriale. Tali impianti potranno essere riallocati in aree di proprietà comunale in sede di richiesta di permesso di costruire, previa la dovuta verifica del rispetto dei parametri igienico-sanitari e ambientali previsti dalle normative vigenti e di tutti i vincoli eventualmente presenti.

Art. 41 – Disciplina riguardante gli Ambiti da riqualificare

Negli elaborati grafici del RUE sono riportati, con la sola funzione di completezza rappresentativa, gli “Ambiti da riqualificare” mediante *Sostituzione edilizia*.

Detti Ambiti vengono graficizzati con un perimetro rosso scuro con una lettera maiuscola identificativa. Le politiche di intervento e la loro descrizione sono riportate all’Art. 25.1 del PSC.

L’attuazione degli Ambiti da riqualificare per rifunzionalizzazione e per sostituzione edilizia avviene mediante il POC, nel quale vengono precisate e definite le relative capacità edificatorie.

In attesa dell’inserimento in POC degli Ambiti di cui al presente articolo, si può intervenire con le modalità previste all’art. 25.1 paragrafo 6) del PSC.

Art. 42 – Disciplina riguardante gli Ambiti di nuovo insediamento

Negli elaborati grafici del RUE sono riportati, con la sola funzione di completezza rappresentativa, gli “Ambiti per nuovi insediamenti” sia per *funzioni prevalentemente residenziali*, sia per *funzioni produttive*.

Detti Ambiti vengono graficizzati con la stessa simbologia che tali Ambiti hanno nel PSC e con lo stesso numero identificativo. Le politiche di intervento e la loro descrizione sono riportate agli Art. 25.2 e Art. ~~26.4~~ 26.3 delle norme del PSC, rispettivamente per gli “Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani”, e per gli “Ambiti produttivi sovracomunali di nuovo insediamento”.

L’attuazione degli Ambiti di nuovo insediamento avviene mediante il POC, nel quale saranno precisate e definite le relative capacità edificatorie.

Prescrizioni particolari

1. In pendenza dell’inserimento in POC degli Ambiti sopraelencati, sugli edifici esistenti e nelle aree a destinazione agricola ivi comprese, si potrà intervenire applicando le norme del RUE per gli interventi previsti negli Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Art. 33.1) e nell’Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (Art. 34).
2. Nel caso della presenza di “complessi edilizi ed edifici e manufatti di valore storico testimoniale” si interviene applicando le norme previste nel RUE all’Art. 21 – Complessi edilizi di valore storico testimoniale. Il POC non può modificare tale classificazione ma solamente stralciare i suddetti “complessi edilizi ed edifici” dagli “Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate” ed eventualmente cambiarne l’uso da funzioni residenziale a funzioni compatibili con le funzioni produttive adiacenti anche superando le specifiche norme di cui all’Art. 21 del RUE. Si rammenta inoltre che prima dell’inserimento in POC si dovranno esplicitare le procedure e le progettazioni APEA fissate dall’Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi di sviluppo che i comuni dell’Unione Reno Galliera ha sottoscritto con la Provincia di Bologna.
3. In attesa dell’attuazione dell’Ambito ASP- AN n. 2, nelle aree identificate catastalmente al foglio 39, mappali 5, 359, 360, 362, 12 sono ammesse le seguenti attività e funzioni:
 - attività espositive all’aperto (USO UP8 limitatamente alla attività di esposizione non comportanti vendita diretta)
 - l’intervento è ammesso previa sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale registrato nel quale la proprietà si impegna a rimettere in pristino l’area al momento dell’attuazione dell’Ambito produttivo n. 2, con oneri completamente a carico della medesima proprietà.

Art. 43 – Disposizioni particolari per impianti alimentati da Fonti di Energia Rinnovabile (FER)

Recepimento norme sovraordinate

paragrafo 1): Definizione

- ~~1. Sono impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile quelli alimentati da energia solare, eolica, idraulica, i gas residuati dai processi di depurazione, i biogas, le biomasse⁶², finalizzati alla produzione di energia elettrica.~~
- ~~2. Il PSC all'Art. 20 individua le tipologie di impianti FER in "impianti di minor impatto e rilevanza" ed in "impianti di maggior impatto e rilevanza", ai fini della definizione dei criteri insediativi e localizzativi;~~

paragrafo 2): Classificazione degli impianti

- ~~1. Gli impianti F.E.R. costituiscono opere di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenti ai sensi dell'art. 12, comma 1 del D.Lgs 387/03 e sono individuati come di seguito indicato⁶³.~~
- ~~2. Impianti di minor impatto e rilevanza:
Impianti FER la cui potenzialità e/o la cui localizzazione NON comporta l'assoggettamento a procedure Screening e/o VIA ambientale prescritta dalle Normative vigenti.~~
- ~~3. Impianti di maggiore impatto e rilevanza:
Riguardano gli impianti non ricompresi nell'elenco di cui al comma precedente. Tali impianti devono essere localizzati attraverso il POC; per gli impianti non già localizzati dal POC, nell'ambito del procedimento di autorizzazione unica si svolge anche la procedura di approvazione della variante al POC medesimo.⁶⁴.~~

paragrafo 3): Criteri localizzativi

- ~~1. La localizzazione degli impianti FER non può avvenire, in attuazione del PSC, nei seguenti Ambiti dichiarati non idonei, o idonei con limitazioni:

- art. 14: Sistema delle risorse naturali e paesaggistiche, non idoneo
- art. 15: Sistema delle reti ecologiche, non idoneo
- art. 16: Alvei attivi (lettera "a"), non idonei
- art. 16: Fasce di tutela fluviale (lettera "b"), non idonee
- art. 16: Fasce di pertinenza fluviale (lettera "c"), non idonee
- art. 18: Aree di interesse archeologico (lettera "a"), non idonee
- art. 18: Aree di tutela delle risorse paesaggistiche complesse (lettera "e"), non idonee
- art. 22: Area di integrazione storico ambientale e paesaggistica (ACS-B), non idonea
- art. 23: Ambiti urbani consolidati per funzioni prevalentemente residenziali, in cui sono ammessi unicamente impianti fotovoltaici
- art. 25: Ambiti per nuovi insediamenti per funzioni prevalentemente residenziali, in cui sono ammessi unicamente impianti fotovoltaici.~~

paragrafo 4): Titoli abilitativi

- ~~1. Relativamente ai titoli abilitativi per ciascuna tipologia d'impianto (Dichiarazione di inizio Attività, Permessi di costruire ed altri titoli abilitativi) ed alle verifiche ambientali (Autorizzazioni Integrate, Screening, VIA), è fatto riferimento alle norme statali e regionali, nonché alle guide tecnico amministrative provinciali vigenti in materia⁶⁵~~

⁶²Cfr. definizione di cui all'allegato 1 Direttiva regionale n. 156/2008

⁶³La classificazione riportata assume rilievo esclusivamente per quanto riguarda l'aspetto urbanistico ed edilizio determinato da tali impianti, e disciplinato nel presente RUE.

⁶⁴Cfr. anche art. 13, lett. b) Delibera Giunta Provinciale n° 205/2009, "Approvazione guida tecnico amministrativa per l'autorizzazione degli impianti di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili (FER) e determinazione degli oneri istruttori e per i relativi procedimenti"

⁶⁵Vedasi in particolare: D.Lgs 387/2003 "Attuazione delle direttive 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità", D.Lgs 152/2006 e s.m.i., L. 244/2007, D.Lgs 115/2008, LR 9/1999 e s.m.i. "Disciplina delle procedu-

~~2. Negli Ambiti di nuova realizzazione sia a funzione prevalentemente residenziale, sia a funzione prevalentemente produttiva, vanno incentivati gli impianti per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile, nonché i sistemi a rete per il riscaldamento urbano. In sede di POC saranno fissate eventuali forme di incentivazione.~~

~~3. La tabella che segue individua gli “impianti di minor impatto e rilevanza” di cui al comma precedente e la relativa disciplina autorizzatoria⁶⁶.~~

FONTE	SOGLIA	PROVVEDIMENTO ABILITATIVO
EOLICA	impianti di minor impatto e rilevanza	Denuncia Inizio Attività
	Singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, asserviti alle esigenze energetiche dell'edificio	Comunicazione
SOLARE FOTOVOLTAICA	impianti di minor impatto e rilevanza	Denuncia Inizio Attività
	Impianti fotovoltaici asserviti alle esigenze energetiche dell'edificio, aderenti ed integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda ed i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici e la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto	Vedi precedenti Artt. 4.2 e 4.6
IDROELETTRICA	impianti di minor impatto e rilevanza	Denuncia Inizio Attività
BIOMASSE	impianti di minor impatto e rilevanza	Denuncia Inizio Attività
BIOMASSA (gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas)	impianti di minor impatto e rilevanza	Denuncia Inizio Attività
Altri impianti energetici con l'utilizzo di fonti rinnovabili asserviti alle esigenze energetiche dell'edificio, nell'osservanza dei vincoli di tutela del patrimonio edilizio		Denuncia Inizio Attività (Cfr. allegato 2, punto 18 Del. C.R. 156/2008)

paragrafo 1): Definizione

1. Sono impianti alimentati da fonti di energia rinnovabile quelli alimentati da energia solare, eolica, geotermia, idraulica, del moto ondoso, i gas residuati dai processi di depurazione, i biogas, le biomasse finalizzati alla produzione di energia elettrica e/o termica.⁶⁷

paragrafo 2): Criteri localizzativi

1. La localizzazione di impianti FER è consentita, nei sistemi e negli ambiti definiti dal PSC e dal RUE, per ciascuna tipologia e potenzialità di impianto, secondo quanto previsto dai criteri per l'individuazione delle aree non ido-

~~ra di valutazione di impatto ambientale”, L. 90/2000 “Disposizioni per lo sviluppo e l'internazionalizzazione delle imprese, nonché in materia di energia”, D.Lgs 387/2003 “Delibera Giunta Provinciale n° 205/2000 e s.m.i., “Approvazione guida tecnico amministrativa per l'autorizzazione degli impianti di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili (FER) e determinazione degli oneri istruttori e per i relativi procedimenti” e Decreto interministeriale “Linee Guida per il procedimento di cui all'articolo 12 del D.Lgs 29/12/2003 n. 397 per l'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio di impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili nonché linee guida tecniche per gli impianti stessi” (G.U. n. 210 del 18/9/2010)~~

⁶⁶ Cfr art. 12, comma 5 D.Lgs 387/2003 modificato dall'art. 2, comma 158 lett. g) della L. 244/2007, e art. 11, comma 3 D.Lgs 445/2008

⁶⁷ Cfr definizione di cui all'allegato 1 Direttiva regionale n. 156/2008

nee, o idonee con limitazioni, riportate nelle linee guida ministeriali *“Linee Guida per il procedimento di cui all'articolo 12 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 per l'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio di impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili nonché linee guida tecniche per gli impianti stessi”*, nonché dagli ulteriori atti regionali⁶⁸ e/o provinciali emanati per l'individuazione delle aree non idonee o idonee con limitazioni, per l'insediamento degli impianti medesimi.

paragrafo 3): Titoli abilitativi

1. Relativamente ai titoli abilitativi per ciascuna tipologia d'impianto ed alle verifiche ambientali (Autorizzazioni Integrate, Screening, VIA), è fatto riferimento alle norme statali e regionali, nonché alle guide tecnico-amministrative vigenti in materia⁶⁹.

paragrafo 4): Parametri

1. Relativamente alle distanze da osservare per l'installazione degli impianti FER, si assimilano tali impianti ai “manufatti edilizi o tecnologici”, applicando in materia di distanze il rispetto del Codice Civile e del Nuovo codice della strada e relativo Regolamento.

⁶⁸ Relativamente alla individuazione dei siti per impianti fotovoltaici, vedasi anche delibera Assemblea Legislativa Regione E.R. n° 28 del 6/12/2010 recante *“Prima individuazione delle aree e dei siti per l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante utilizzo della fonte energetica rinnovabile solare fotovoltaica”* (BUR n. 170 del 10/12/2010).

⁶⁹ Vedasi in particolare: D.Lgs 387/2003 *“Attuazione delle direttive 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità”*, D.Lgs 152/2006 e s.m.i., L. 244/2007, D.Lgs 115/2008, LR 9/1999 e s.m.i. *“Disciplina delle procedure di valutazione di impatto ambientale”*, L. 99/2009 *“Disposizioni per lo sviluppo e l'internazionalizzazione delle imprese, nonché in materia di energia”*, e Decreto interministeriale *“Linee guida per il procedimento di cui all'articolo 12 del D.Lgs 29/12/2003, n. 387 per l'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio di impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili nonché linee guida tecniche per gli impianti stessi”* (G.U. n. 219 del 18/9/2010), e Artt. 5 e 6, D.Lgs 28 del 3/3/2011.

ALLEGATO 1

TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI RURALI

A - Edifici residenziali monumentali di interesse storico-architettonico

A1 - Ville e palazzi

A2 - Case padronali

B - Edifici residenziali rurali di interesse storico-testimoniale

B1 – Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla)

B2 - Case rurali isolate/Case rurali aggregate alle stalle (case-stalla), case bracciantili 900tesche ormai storicizzate

C - Edifici rurali di servizio di interesse storico-testimoniale

C1 - Fienili, stalle-fienili

C2 - Caselle

C3 - Stalle e fienili 900teschi storicizzati

C4 - Edifici accessori, forni, pollai, ecc.

C5 – Pozzi, silos

D - Edifici religiosi e/o manufatti di culto e cippi memoriali di interesse storico-testimoniale (piastrini, edicole votive, lapidi o sacrari storici, ecc.)

D1 – Oratori e/o manufatti per il culto

D2 – Cippi memoriali di interesse storico-testimoniale(pilastrini, edicole votive, lapidi o sacrari storici, ecc.)

E - Edifici rurali produttivi di valore storico-testimoniale

F - Edifici singolari di interesse architettonico

F1 – Torri, torri colombaie

F2 - Opere idrauliche storiche

F3 – Tipologie o manufatti singolari

R - Edifici in stato di rudere

K - Edifici incongrui con le tipologie storiche

ALLEGATO 2

ABACO DEI PRINCIPALI TIPI EDILIZI PRESENTI NEL TERRITORIO EXTRAURBANO

Le schede di seguito allegate sono prescrittive per quanto riguarda la possibilità di prevedere nuove unità abitative con determinate superfici minime.

Modifiche a tali parametri possono essere fatte solo previa Variante al RUE

TIPO: VILLE E PALAZZI DI TIPOLOGIA A1

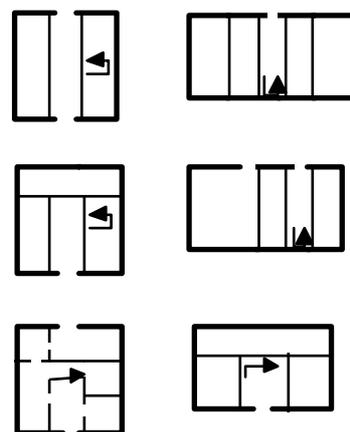
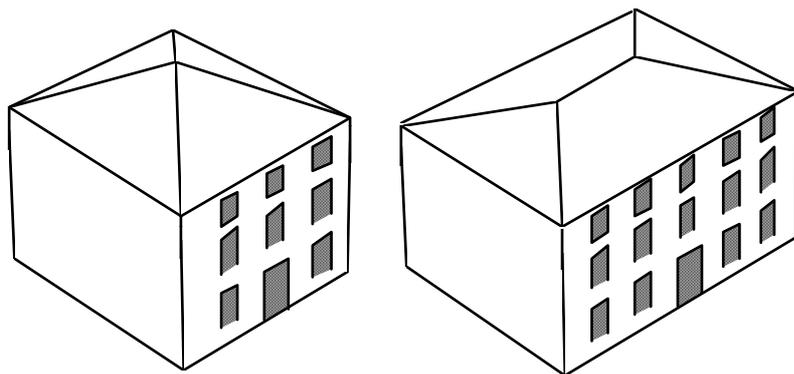
CARATTERISTICHE : Proprio in relazione alla loro funzione originaria, questi edifici sono stati classificati di tipo singolare e/o monumentale.

INTERVENTO: Nel progetto di rifunionalizzazione di questa tipologia per tutte le funzioni ammesse, occorre rispettare le modalità di intervento del Restauro scientifico (RS) e del Risanamento conservativo (RC-A) in relazione al grado di vincolo previsto nel RUE; la localizzazione della SA deve essere prevista all'esterno del volume esistente.

Per gli edifici tutelati ai sensi del D.lgs 42/2004 (di cui all'Art. 20) gli interventi edilizi sono subordinati ad autorizzazione preventiva da parte della Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi degli artt. 20, 21 e 22 del D.Lgs 42/2004.

Per questi edifici non si applica la disposizione, in caso di recupero residenziale, di unità abitative con una minima superficie. Il numero di unità abitative ricavabili sono direttamente conseguenti al tipo di intervento e di progetto autorizzato, nel rispetto della tipologia di impianto originaria.

TIPO: CASA PADRONALE TIPOLOGIA A2



schemi tipologici

Previsione:

In questa tipologia si può ricavare un numero massimo di 3 unità abitative, nel rispetto delle tipologie e dei vincoli costruttivi richiamati nel presente RUE (elementi architettonici, tipologia, ecc.)
 Per ogni unità abitativa dovrà essere ricavata una superficie accessoria minima di mq 30 di SA, comprendente obbligatoriamente almeno un'autorimessa. La localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti.
 Un numero maggiore di unità abitative può essere previsto soltanto nel caso in cui la SU media tra le unità abitative complessivamente ricavate sia pari o superiore a 120 mq., ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.
 Per i fabbricati esistenti aventi una SU inferiore a 120 mq., è prescritto il mantenimento della tipologia originaria e la realizzazione di una sola unità abitativa, ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.
 Quanto sopra prescritto è da applicare anche in caso di frazionamento di una unità abitativa esistente in più unità abitative.

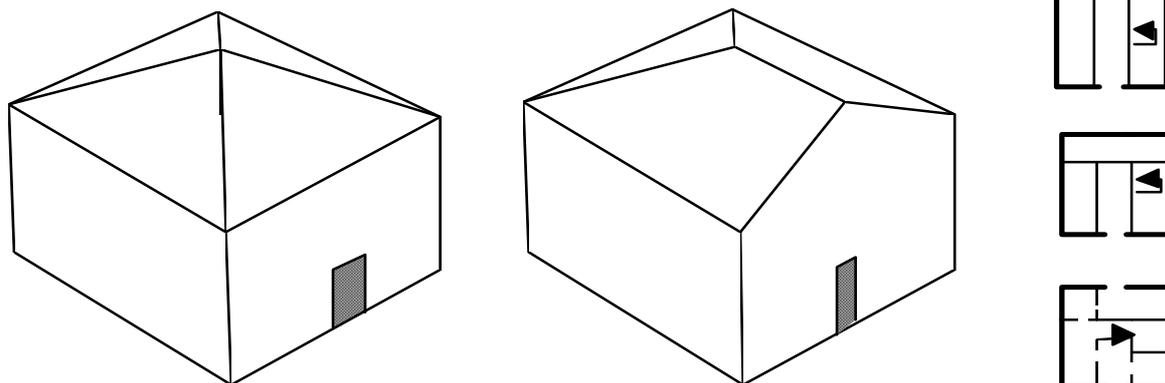
CARATTERISTICHE: spesso a pianta quadrangolare, molto simile al quadrato, contiene funzioni residenziali e di servizio, talvolta anche quelle di magazzino. Il portico in questa tipologia non è mai presente.

LETTURA DEI MODULI



POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO: totale





schemi tipologici

Previsione:

In questa tipologia si può ricavare un numero massimo di 2 unità abitative, nel rispetto delle tipologie e dei vincoli costruttivi richiamati nel presente RUE (elementi architettonici, tipologia, ecc.)

Per ogni unità abitativa dovrà essere ricavata una superficie accessoria minima di mq 30 di SA, comprendente obbligatoriamente almeno un'autorimessa. La localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti.

Un numero maggiore di unità abitative può essere previsto soltanto nel caso in cui la SU media tra le unità abitative complessivamente ricavate sia pari o superiore a 120 mq., ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.

Per i fabbricati esistenti aventi una SU inferiore a 120 mq., è prescritto il mantenimento della tipologia originaria e la realizzazione di una sola unità abitativa, ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.

Quanto sopra prescritto è da applicare anche in caso di frazionamento di una unità abitativa esistente in più unità abitative.

CARATTERISTICHE: generalmente a pianta quadrata o molto simile al quadrato, contiene le funzioni residenziali e di magazzino e cantina. Il portico in questa tipologia non è presente.

LETTURA DEI MODULI

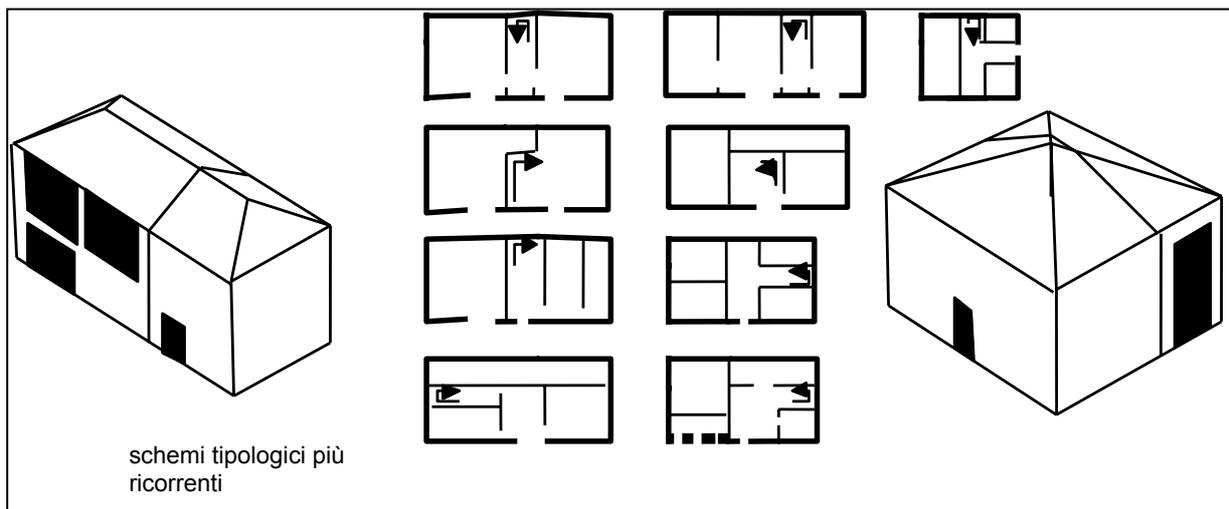


POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO



totale

TIPO: CASA STALLA TIPOLOGIA B1, B2 senza portico



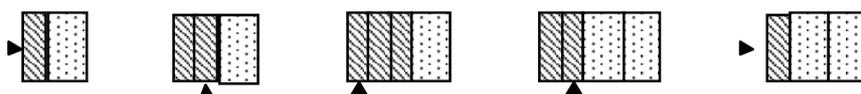
schemi tipologici più ricorrenti

Previsione:

In questa tipologia si può ricavare un numero massimo di 3 unità abitative, nel rispetto delle tipologie e dei vincoli costruttivi richiamati nel presente RUE (elementi architettonici, tipologia, ecc.)
 Per ogni unità abitativa dovrà essere ricavata una superficie accessoria minima di mq 30 di SA, comprendente obbligatoriamente almeno un'autorimessa. La localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti.
 Un numero maggiore di unità abitative può essere previsto soltanto nel caso in cui la SU media tra le unità abitative complessivamente ricavate sia pari o superiore a 120 mq., ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.
 Per i fabbricati esistenti aventi una SU inferiore a 120 mq., è prescritto il mantenimento della tipologia originaria e la realizzazione di una sola unità abitativa, ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.
 Quanto sopra prescritto è da applicare anche in caso di frazionamento di una unità abitativa esistente in più unità abitative.

CARATTERISTICHE : generalmente a pianta rettangolare, è presente anche a pianta molto simile al quadrato, contiene le funzioni residenziali connesse a quelle di stalla, di fienile e di magazzinaggio; Il portico in questa tipologia non è presente..

LETTURA DEI MODULI



POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO (sia orizzontale che verticale)



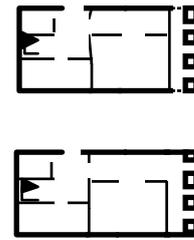
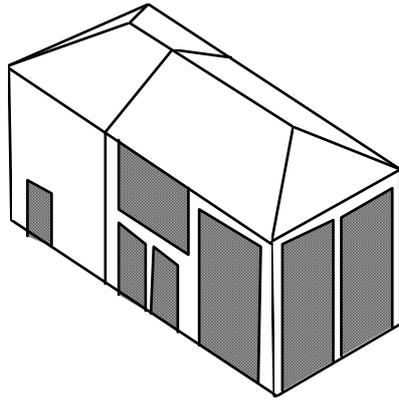
legenda dello stato di fatto

-  modulo fienile
-  modulo residenzia/accessori

legenda delle trasformazioni

-  modulo che può mutare uso verso la residenza
-  perimetro dei moduli recuperabili a residenza

TIPO: CASA STALLA CON PORTICO TIPOLOGIA B1, B2



schemi tipologic

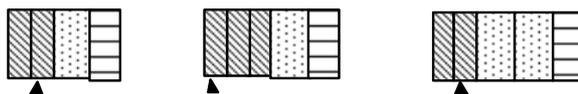
Previsione:

In questa tipologia si può ricavare un numero massimo di 3 unità abitative, nel rispetto delle tipologie e dei vincoli costruttivi richiamati nel presente RUE (elementi architettonici, tipologia, porticati, ecc.)
 Per ogni unità abitativa dovrà essere ricavata una superficie accessoria minima di mq 30 di SA, comprendente obbligatoriamente almeno un'autorimessa. La localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti.
 Un numero maggiore di unità abitative può essere previsto soltanto nel caso in cui la SU media tra le unità abitative complessivamente ricavate sia pari o superiore a 120 mq., ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.
 Per i fabbricati esistenti aventi una SU inferiore a 120 mq., è prescritto il mantenimento della tipologia originaria e la realizzazione di una sola unità abitativa, ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.
 Quanto sopra prescritto è da applicare anche in caso di frazionamento di una unità abitativa esistente in più unità abitative.
 Ai fini esclusivamente urbanistici, il portico sia nello stato di fatto sia nel progetto non viene computato.

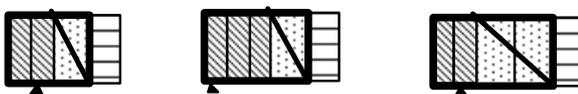
CARATTERISTICHE : generalmente a pianta rettangolare, è molto simile alla casa stalla, rispetto alla quale presenta un porticato esterno su uno dei lati corti, contiene le funzioni residenziali connesse a funzioni di stalla, fienile, rimessa, magazzino.

INTERVENTO: nel progetto di riutilizzo deve sempre essere lasciato un lato porticato aperto a tutt'altezza; in caso di precedente tamponamento, se legittimato, il portico può essere mantenuto tamponato.

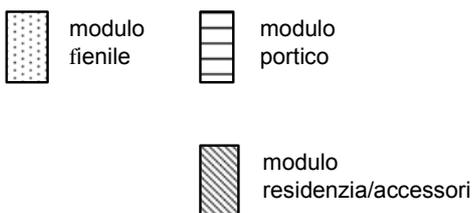
LETTURA DEI MODULI



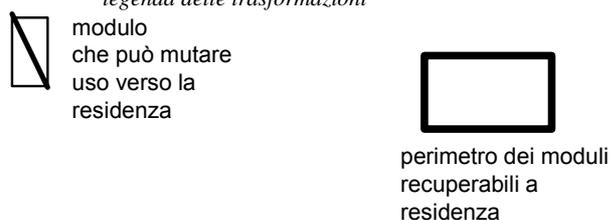
POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO (sia orizzontale che verticale)



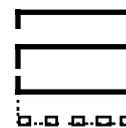
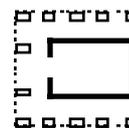
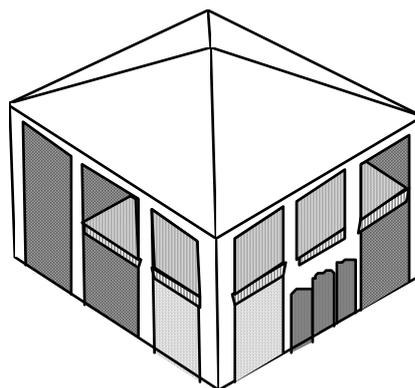
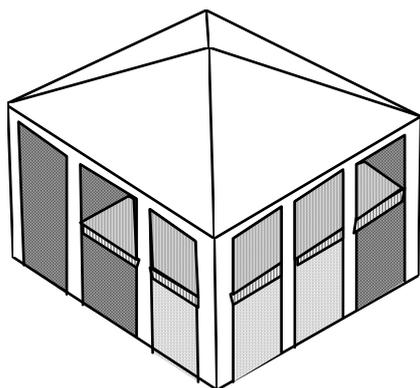
legenda dello stato di fatto



legenda delle trasformazioni



TIPO: FIENILE A PIANTA QUADRATA TIPOLOGIA C1,C3



schemi tipologici

Previsione:

In questa tipologia si può ricavare un numero massimo di 2 unità abitative, nel rispetto delle tipologie e dei vincoli costruttivi richiamati nel presente RUE (elementi architettonici, tipologia, porticati, ecc.)
 Per ogni unità abitativa dovrà essere ricavata una superficie accessoria minima di mq 30 di SA, comprendente obbligatoriamente almeno un'autorimessa. La localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti.
 Un numero maggiore di unità abitative può essere previsto soltanto nel caso in cui la SU media tra le unità abitative complessivamente ricavate sia pari o superiore a 120 mq., ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.
 Per i fabbricati esistenti aventi una SU inferiore a 120 mq., è prescritto il mantenimento della tipologia originaria e la realizzazione di una sola unità abitativa, ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.
 Ai fini esclusivamente urbanistici, il portico sia nello stato di fatto sia nel progetto non viene computato.

CARATTERISTICHE : generalmente a pianta quadrata o molto simile al quadrato, con tetto a quattro falde e raramente a due, contiene funzioni di fienile, stalla, rimessa, magazzino oltre ad ampie superfici porticate.

INTERVENTO: nel progetto di riutilizzo deve sempre essere lasciato un lato porticato aperto a tutt'altezza; in caso di precedente tamponamento, se legittimato, il portico può essere mantenuto tamponato.

LETTURA DEI MODULI

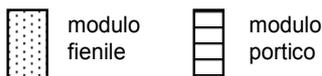


POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO (sia orizzontale che verticale)

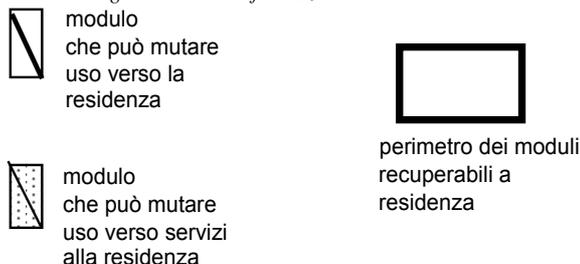


Il lato da lasciare porticato va definito in sede di progetto di recupero e deve riguardare almeno uno dei tre lati

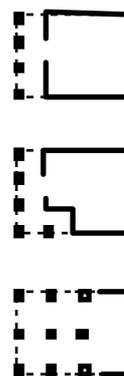
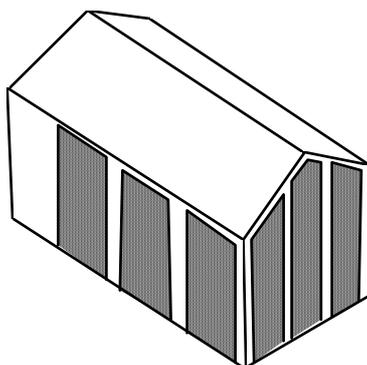
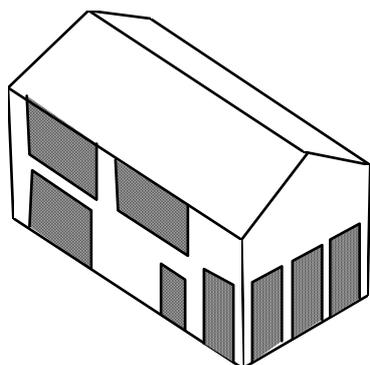
legenda dello stato di fatto



legenda delle trasformazioni



TIPO: FIENILE A PIANTA RETTANGOLARE CON PORTICO, TIPOLOGIA C1 e C3



schemi tipologici

Previsione:

In questa tipologia si può ricavare un numero massimo di 2 unità abitative, nel rispetto delle tipologie e dei vincoli costruttivi richiamati nel presente RUE (elementi architettonici, tipologia, porticati, ecc.)
 Per ogni unità abitativa dovrà essere ricavata una superficie accessoria minima di mq 30 di SA, comprendente obbligatoriamente almeno un'autorimessa. La localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti.
 Un numero maggiore di unità abitative può essere previsto soltanto nel caso in cui la SU media tra le unità abitative complessivamente ricavate sia pari o superiore a 120 mq., ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.
 Per i fabbricati esistenti aventi una SU inferiore a 120 mq., è prescritto il mantenimento della tipologia originaria e la realizzazione di una sola unità abitativa, ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.
 Ai fini esclusivamente urbanistici, il portico sia nello stato di fatto sia nel progetto non viene computato.

CARATTERISTICHE : a pianta rettangolare, contiene le funzioni di stivaggio del fieno, magazzinaggio e, talvolta, di ricovero animali, ha la copertura a due o quattro falde; il portico è presente.

INTERVENTO: nel progetto di riutilizzo deve sempre essere lasciato un lato porticato a tutt'altezza; in caso di precedente tamponamento, se legittimato, il portico può essere mantenuto tamponato.

LETTURA DEI MODULI



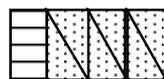
POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO



oppure, in alternativa

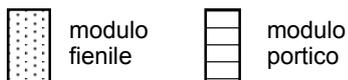


piano superiore

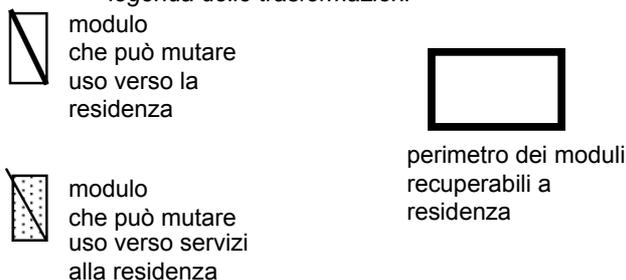


piano terreno

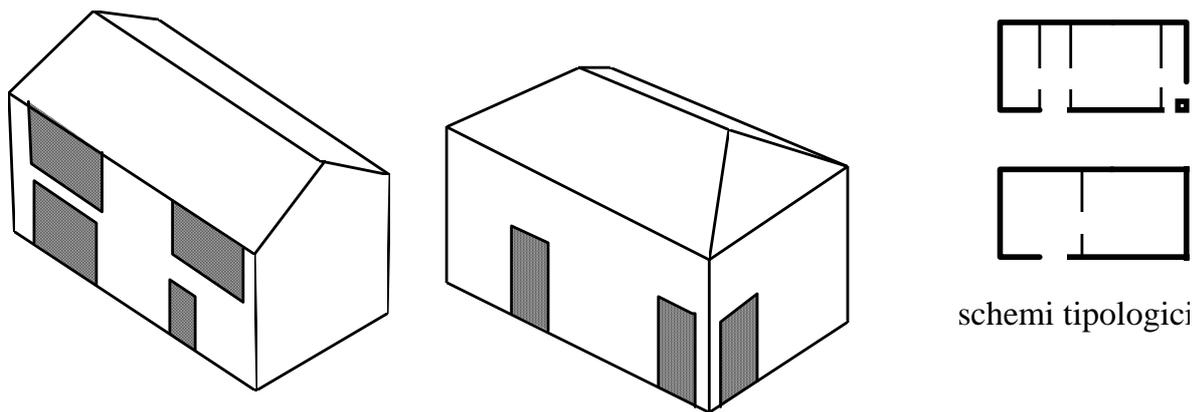
legenda dello stato di fatto



legenda delle trasformazioni



TIPO: FIENILE A PIANTA RETTANGOLARE TIPOLOGIA C1 e C3



Previsione:

In questa tipologia si può ricavare un numero massimo di 2 unità abitative, nel rispetto delle tipologie e dei vincoli costruttivi richiamati nel presente RUE (elementi architettonici, tipologia, ecc.)
 Per ogni unità abitativa dovrà essere ricavata una superficie accessoria minima di mq 30 di SA, comprendente obbligatoriamente almeno un'autorimessa. La localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti.
 Un numero maggiore di unità abitative può essere previsto soltanto nel caso in cui la SU media tra le unità abitative complessivamente ricavate sia pari o superiore a 120 mq., ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.
 Per i fabbricati esistenti aventi una SU inferiore a 120 mq., è prescritto il mantenimento della tipologia originaria e la realizzazione di una sola unità abitativa, ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.

CARATTERISTICHE : a pianta rettangolare, contiene le funzioni di stivaggio del fieno, magazzino e talvolta di ricovero animali, ha la copertura a due o a quattro falde. Questa tipologia non presenta generalmente un lato porticato

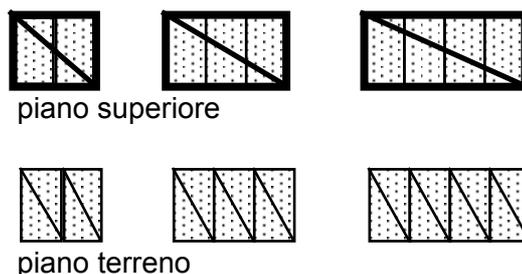
LETTURA DEI MODULI



POSSIBILITA' DI CAMBIO D'USO



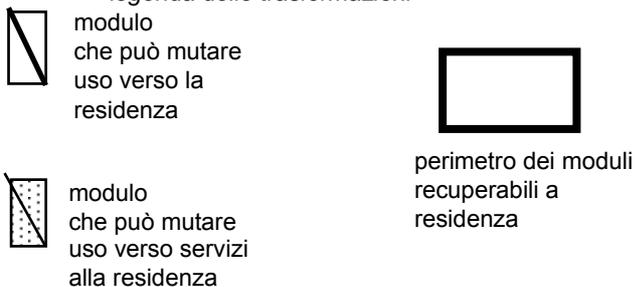
oppure, in alternativa



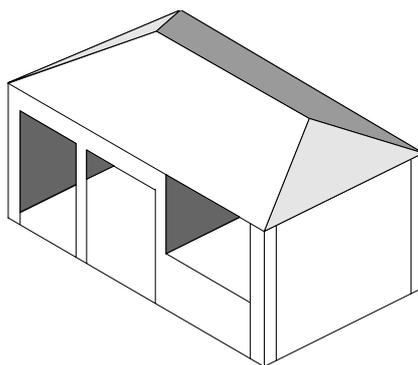
legenda dello stato di fatto



legenda delle trasformazioni



TIPO : CASELLA - FIENILE TIPOLOGIA C2



Previsione

1	alloggio
---	----------

CARATTERISTICHE: generalmente a pianta rettangolare, con tetto a due o quattro falde, contiene le funzioni di stivaggio del fieno e magazzinaggio. Considerata in genere la modesta dimensione di questa tipologia, il lato porticato può essere tamponato.

TIPO: TIPOLOGIE SINGOLA : D, F1, F2, F3

CARATTERISTICHE : Questi edifici rappresentano tipologie specialistiche come Torri, Edifici di tipologia singolare, ovvero unica e non ripetitiva, edifici religiosi, edicole votive ecc.

INTERVENTO: nel progetto di recupero di questa tipologia si deve tener conto degli elementi architettonici presenti o da ripristinare con funzioni già definite all'Art. 21.3.

TIPO: EDIFICI RURALI PRODUTTIVI E EDIFICI SINGOLARI DI INTERESSE ARCHITETTONICO: E

CARATTERISTICHE : In relazione alla loro funzione originaria, questi edifici sono stati classificati edifici produttivi "singolari", ovvero non riconoscibili in una tipologia ripetitiva.

INTERVENTO: nel progetto di riutilizzo deve sempre essere lasciato un lato porticato aperto se presente; nel caso in cui sia avvenuto un precedente tamponamento (comunque legittimato) il tamponamento più essere conservato. Se i lati porticati sono due o più di due, almeno uno va lasciato aperto.

In questa tipologia si può ricavare un numero massimo di 2 unità abitative, nel rispetto delle tipologie e dei vincoli costruttivi richiamati nel presente RUE (elementi architettonici, tipologia, ecc.)

Per ogni unità abitativa dovrà essere ricavata una superficie accessoria minima di mq 30 di SA, comprendente obbligatoriamente almeno un'autorimessa. La localizzazione della SA deve essere prevista in fabbricati esistenti.

Un numero maggiore di unità abitative può essere previsto soltanto nel caso in cui la SU media tra le unità abitative complessivamente ricavate sia pari o superiore a 120 mq., ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.

Per i fabbricati esistenti aventi una SU inferiore a 120 mq., è prescritto il mantenimento della tipologia originaria e la realizzazione di una sola unità abitativa, ferma restando la dotazione obbligatoria di SA per servizi accessori di cui sopra.

Quanto sopra prescritto è da applicare anche in caso di frazionamento di una unità abitativa esistente in più unità abitative.

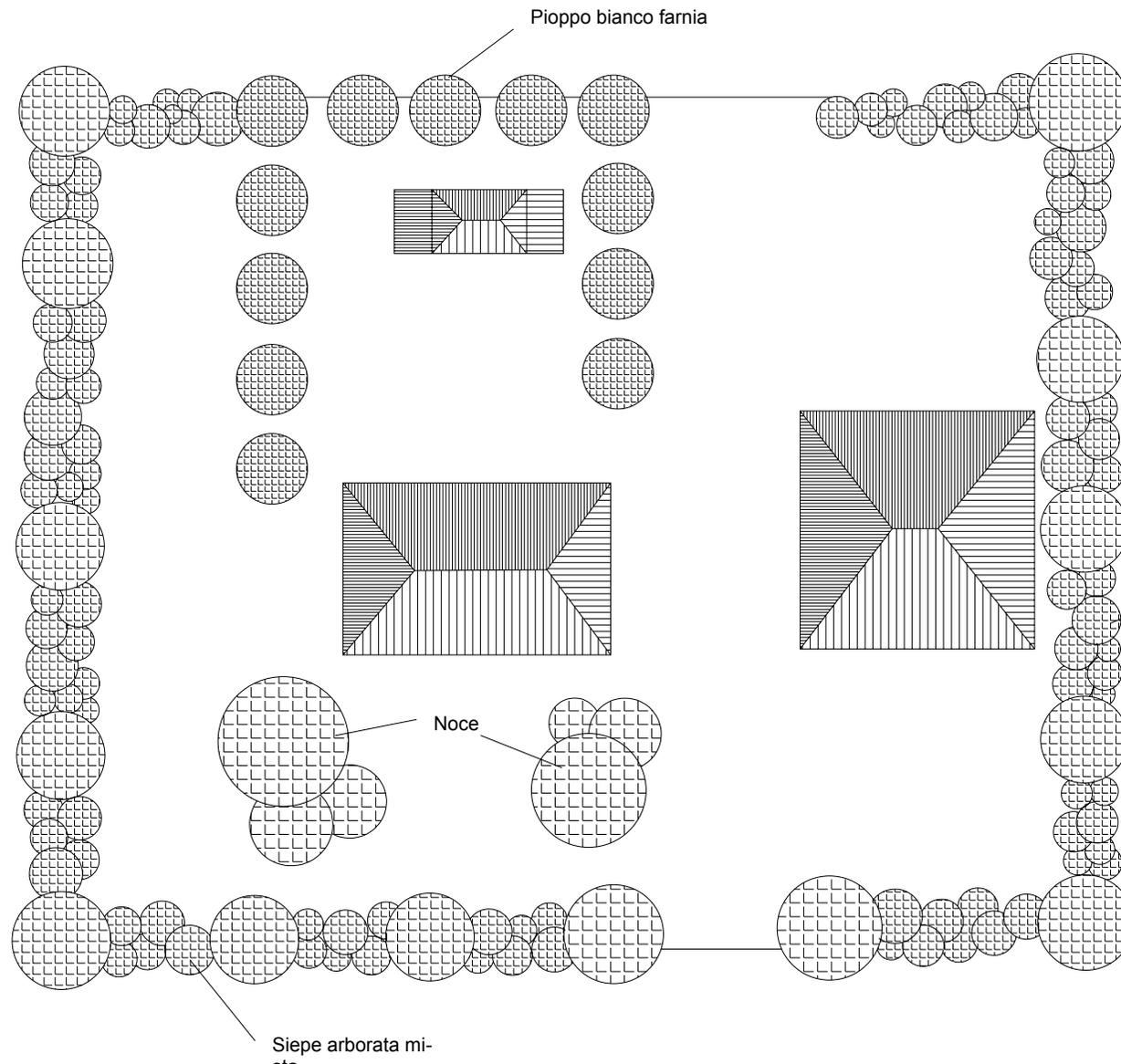
ALLEGATO 3

SCHEMI ESEMPLIFICATIVI PER INTERVENTI DI POTENZIAMENTO DEL VERDE

Le schede di seguito allegate servono ad illustrare in quale modo si può operare, a livello prevalentemente privato, per la salvaguardia ed il potenziamento dei valori ambientali del territorio comunale; tali schemi hanno quindi funzione solamente di orientamento.

Tali esempi potranno poi essere utilizzati per gli accordi pubblico/privato, attraverso l'atto unilaterale d'obbligo, laddove il cambio d'uso o il recupero da parte di soggetti non aventi titolo di una corte abbandonata è subordinato ad un contributo aggiuntivo di verde da parte del privato.

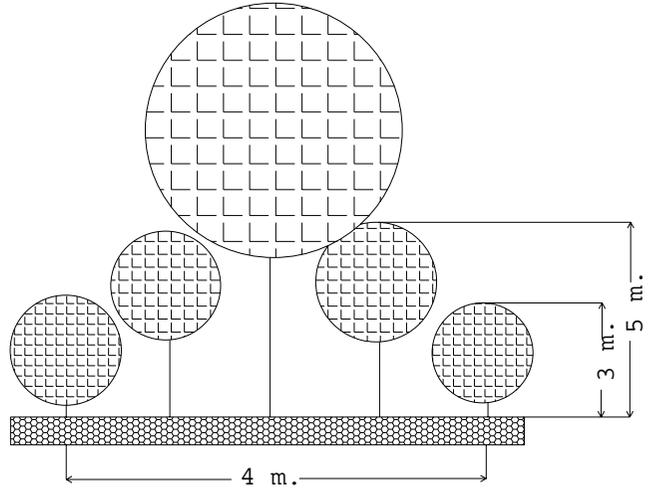
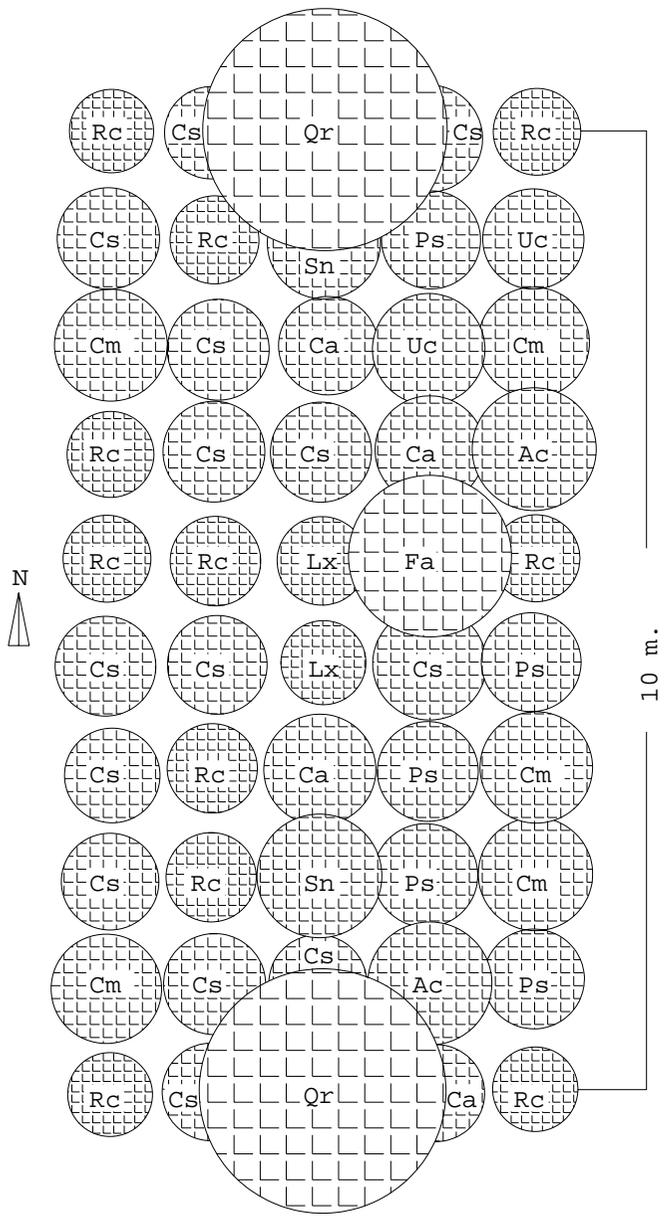
Tali esempi infine sono da considerarsi complementari con "il regolamento comunale del verde".



SCHEDA N° 1
 ESEMPLIFICAZIONE DI TIPO-
 LO-
 GIA DI INTERVENTO POSSIBI-
 LE PER LA FORMAZIONE DI
 UNA COLTURA COLONICA

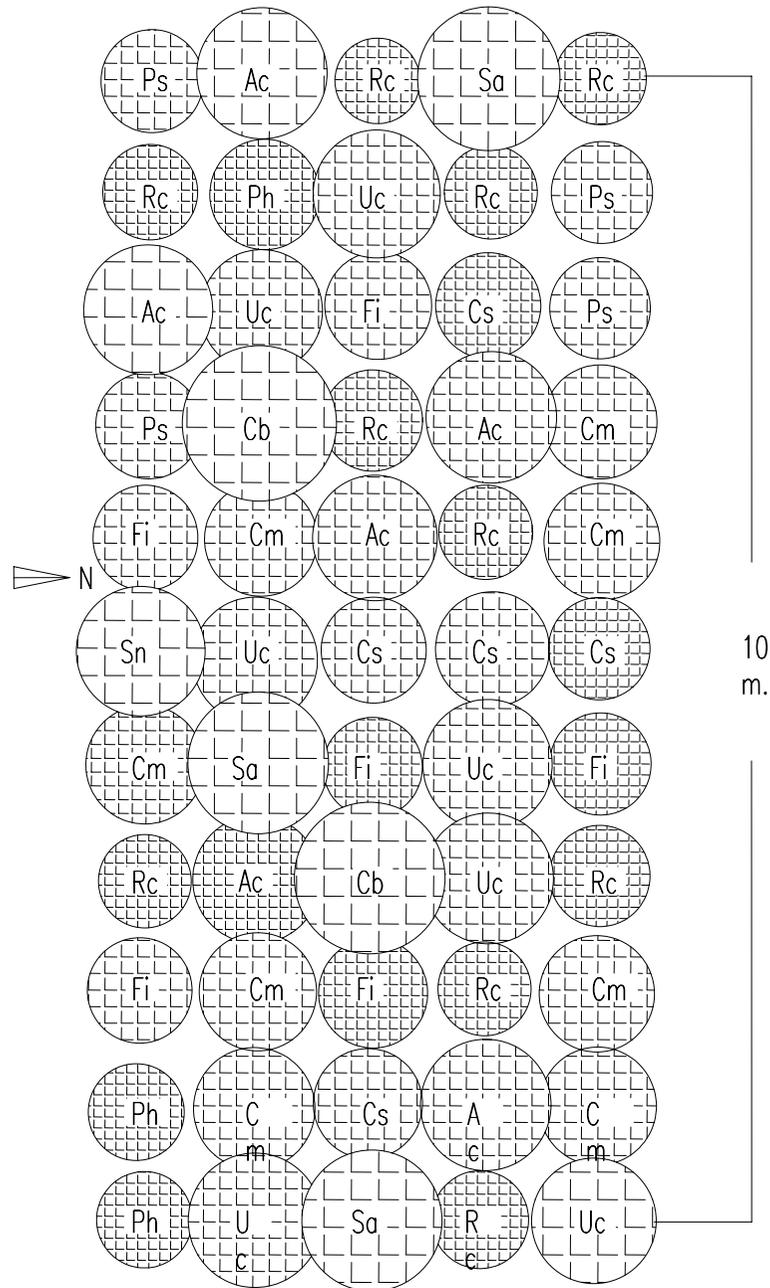
Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malavasi - Crevalcore

SCHEDA N° 2
ESEMPLIFICAZIONE DI
TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSI-
BILE PER LA FORMAZIONE DI UNA
SIEPE ARBORATA MISTA, ORIEN-
TATA SECONDO L'ASSE
NORD-SUD

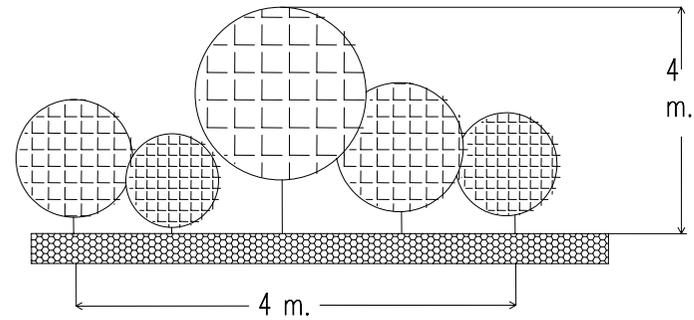


- | | | |
|----------|--------------------------|-----------------|
| Alberi: | Fa Fraxinus angustifolia | Frassino minore |
| | Qr Quercus robur | Farnia |
| Arbusti: | Ac Acer campestre | Acero |
| | Cs Cornus sanguinea | Sanguinello |
| | Ca Corylus avellana | Nocciolo |
| | Cm Crataegus monogyna | Biancospino |
| | Lx Lonicera caprifolium | Caprifoglio |
| | Ps Prunus spinosa | Prugnolo |
| | Rc Rosa canina | Rosa selvatica |
| | Sn Sambucus nigra | Sambuco |
| | Uc Ulmus campestris | Olmo |

Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malvasi - Crevalcore

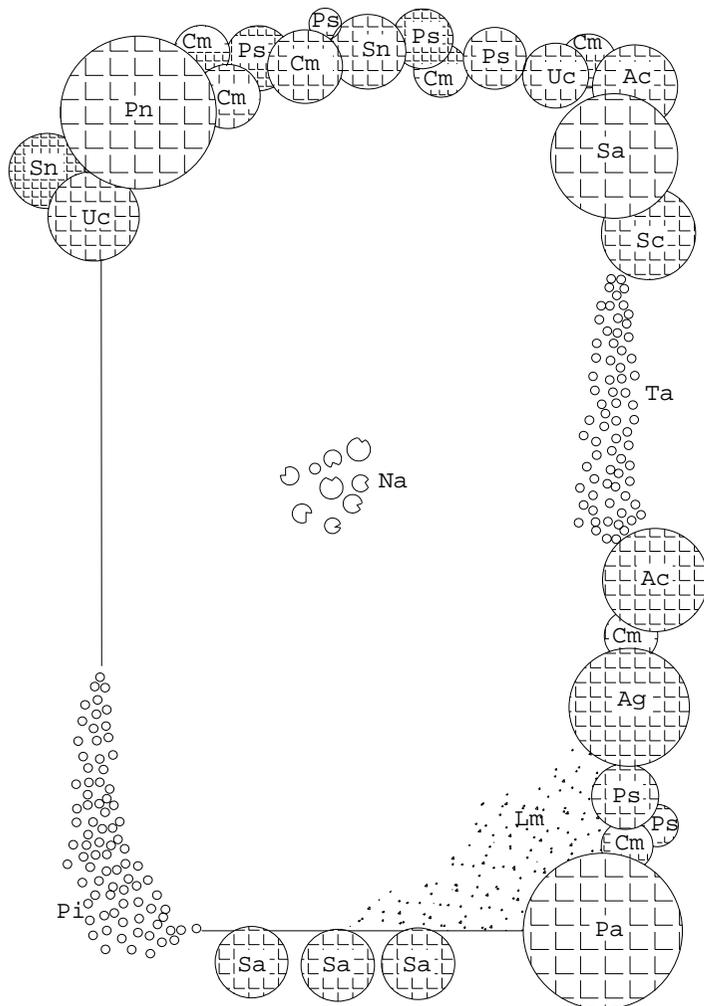


SCHEDA N° 3
 ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSIBILE PER LA FORMAZIONE DI UNA SIEPE ARBORATA MISTA, ORIENTATA SECONDO L'ASSE EST-OVEST

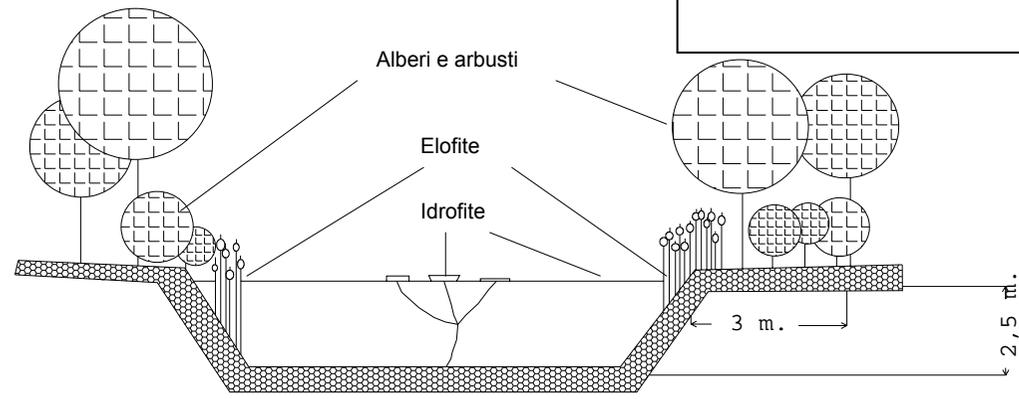


- Arbusti alti: Ac Acer campestre Acero campestre
 Cb Carpinus beutulus Carpino bianco
 Sa Salix alba Salice bianco
 Sn Sambucus nigra Sambuco
 Uc Ulmus campestris Olmo campestre
- Arbusti bassi: Cm Crataegus monogyna Biancospino
 Cs Cornus sanguinea Sanguinello
 Fi Frangula alnus Frangola
 Ph Paliurus spina-christi Marruca
 Ps Prunus spinosa Prugnolo
 Rc Rosa canina Rosa selvatica

Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malvasi - Crevalcore

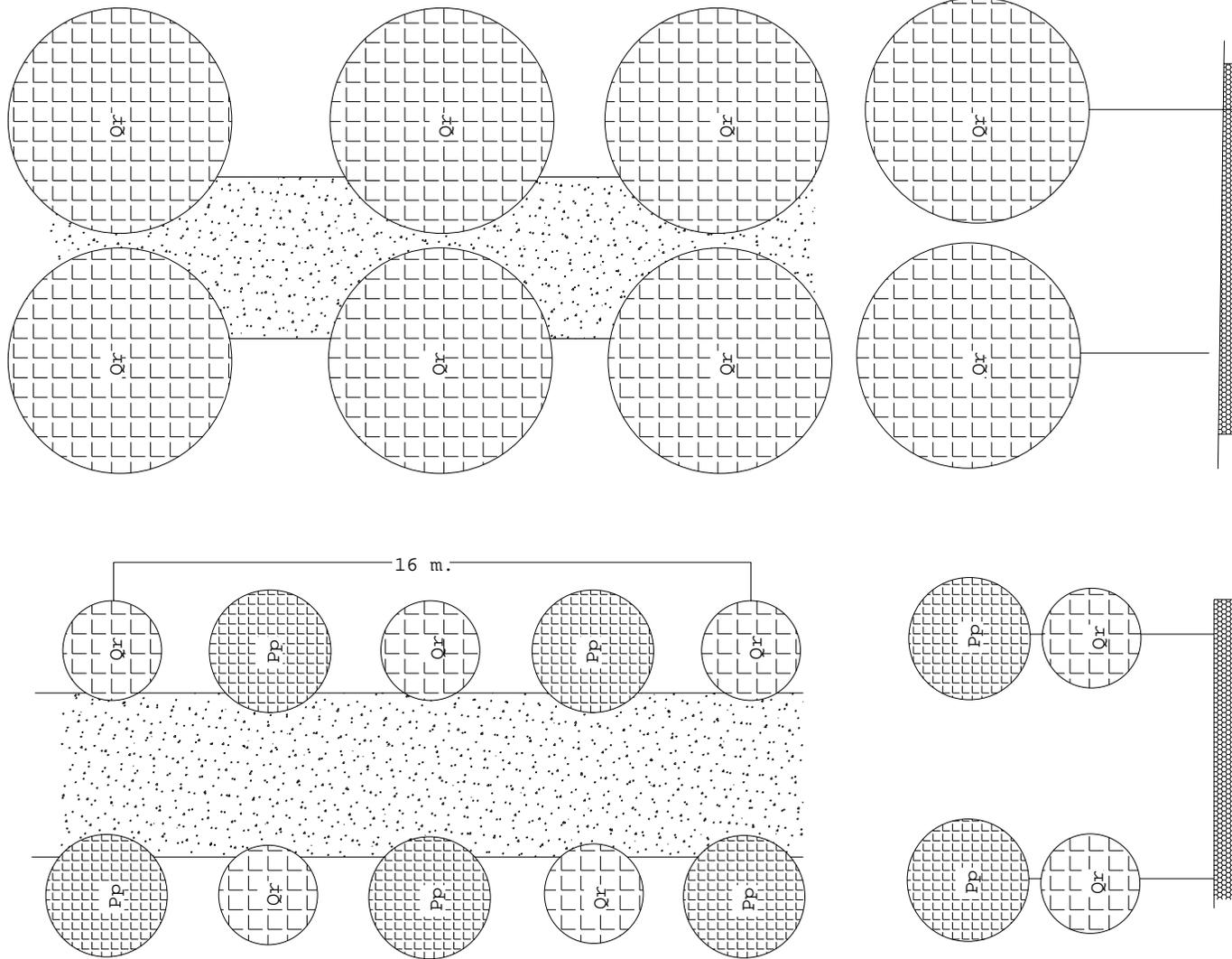


SCHEDA N° 4
ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSIBILE PER LA FORMAZIONE DI UNA ZONA UMIDA ARTIFICIALE (esemplificazione di superficie ridotta, tipo ex macero)



Pleustofite:	Lm Lemna spp.	Lentiochia d'acqua
Rizofite:	Na Nymphaea alba	Ninfea bianca
Elofite:	Pi Phragmites australis Ta Typha angustifolia	Cannuccia d'acqua Stianca
Arbusti:	Ac Acer campestre Cm Crataegus monogyna Ps Prunus spinosa Sc Salix cinerea Sn Sambucus nigra Uc Ulmus campestris	Acer campestre Biancospino Prugnolo Salicone Sambuco Olmo campestre
Alberi:	Ag Alnus glutinosa Pa Populus alba Pn Populus nigra Sa Salix alba	Ontano nero Pioppo bianco Pioppo nero Salice bianco

Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malvasi - Crevalcore



SCHEDA N° 5
ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA
DI INTERVENTO POSSIBILE PER LA
FORMAZIONE DI UN VIALE (o filare)
ALBERATO

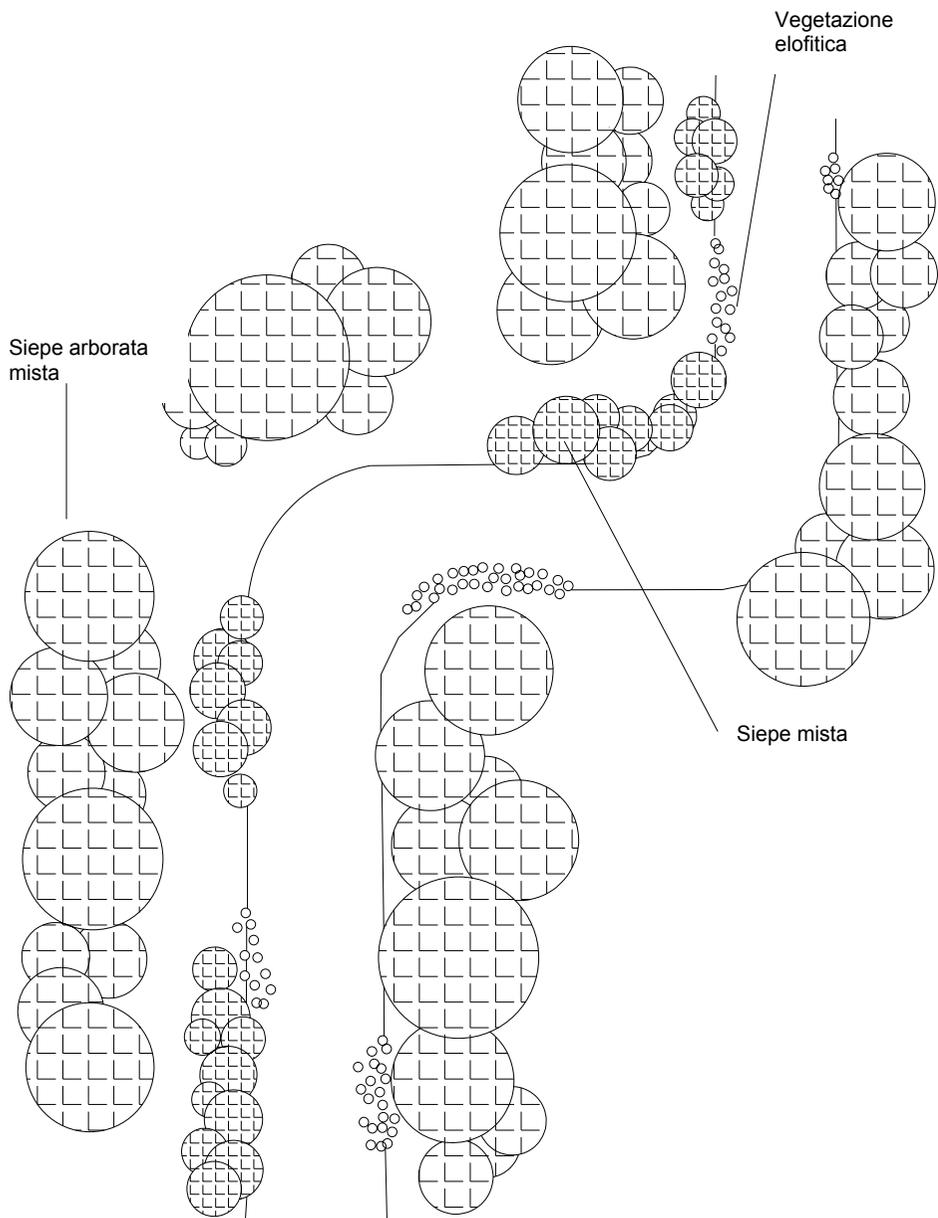
Situazione al 15° anno

Situazione successiva all'intervento

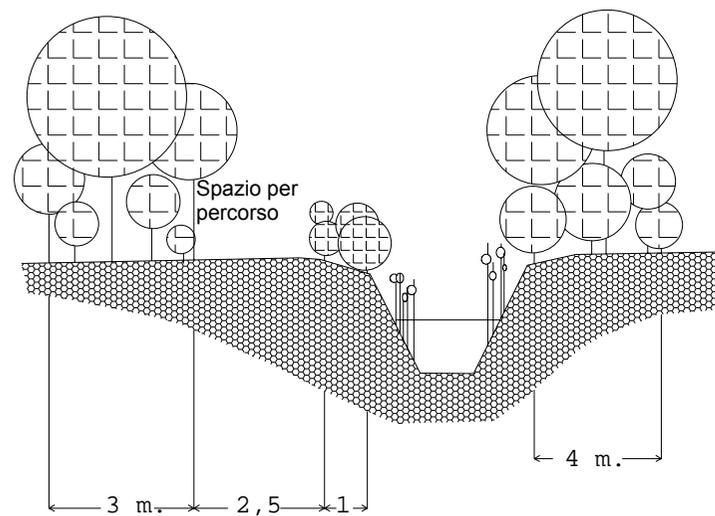
Farnia
 Pioppo ibrido

Alberi: Qr Quercus robur
 Pp Populus spp.

Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malvasi - Crevalcore

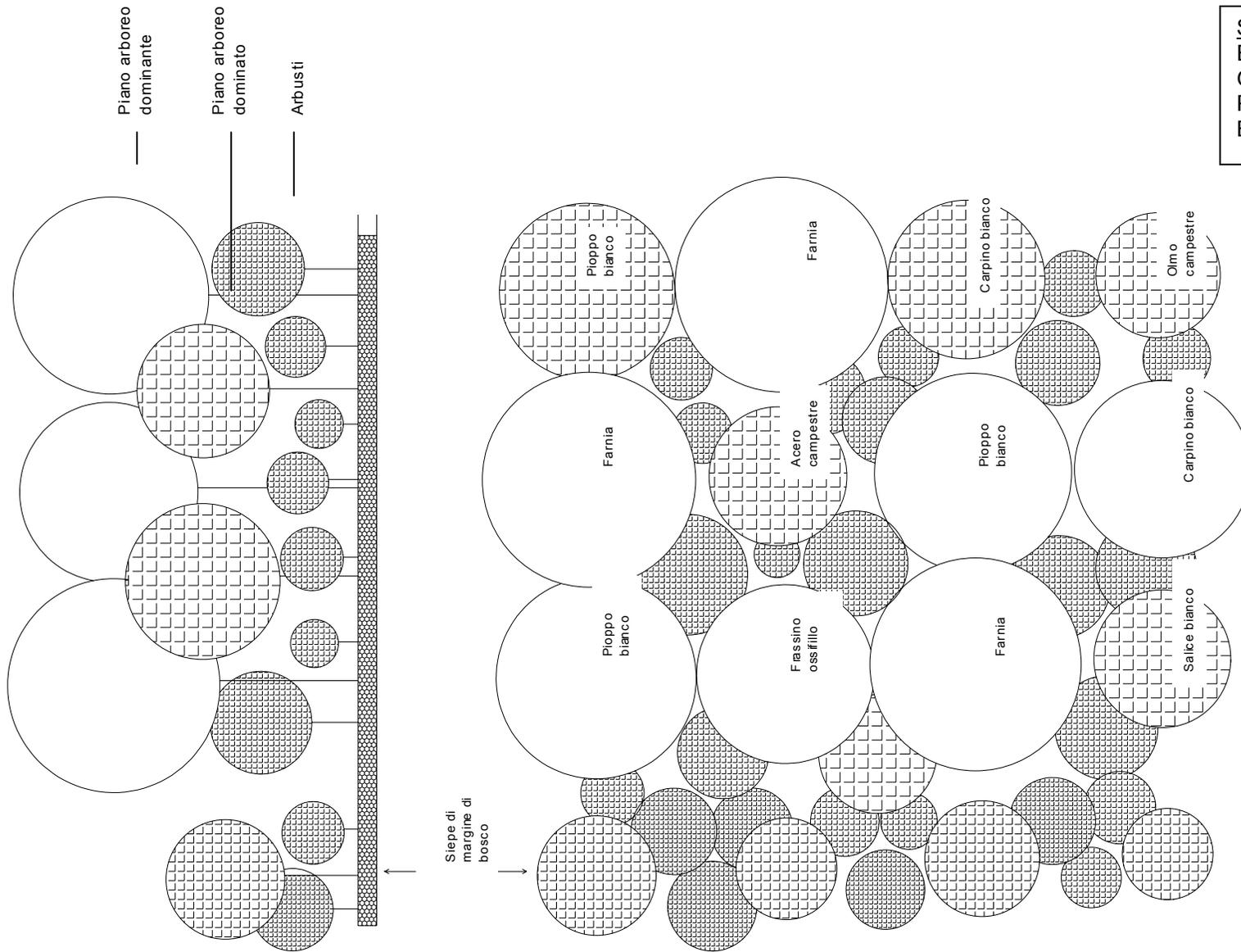


SCHEDA N° 6
ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO POSSIBILE PER L'ARREDO DI COLLEGAMENTI LUNGO LE SPONDE DI FOSSI E CANALI



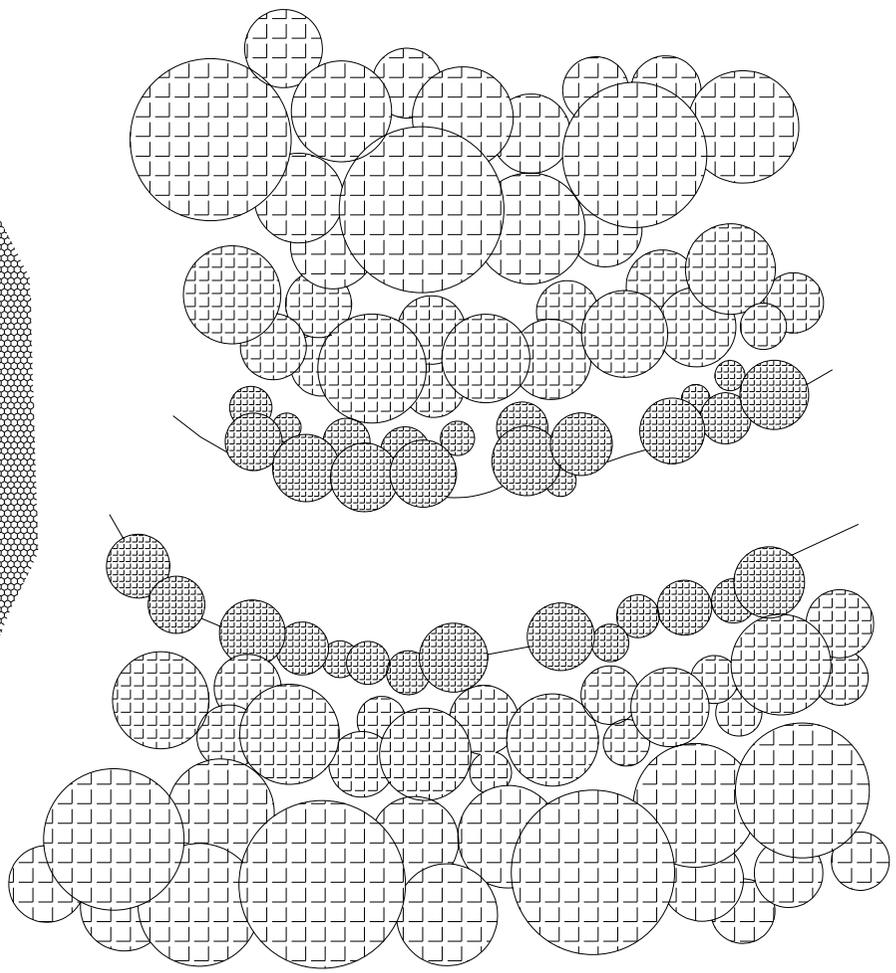
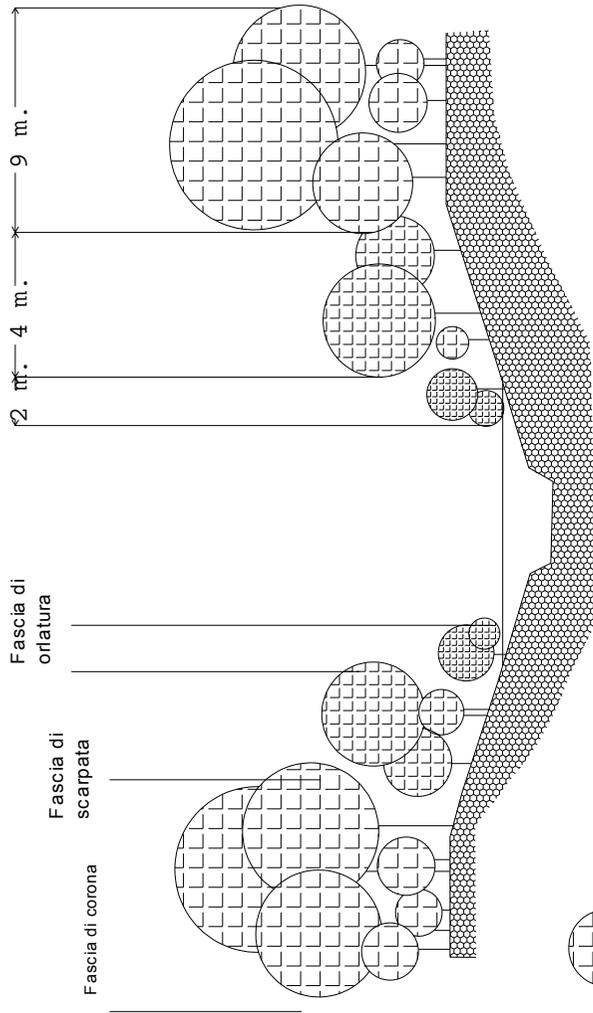
Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malavasi - Crevalcore

SCHEDA N° 7
ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA
DI INTERVENTO POSSIBILE
PER LA RICOSTRUZIONE DI UN
BOSCO PLANIZIALE



Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malavasi - Crevalcore

SCHEDA N° 8
ESEMPLIFICAZIONE DI TIPOLOGIA
DI INTERVENTO POSSIBILE
SU TRATTI DI ASTE FLUVIALI

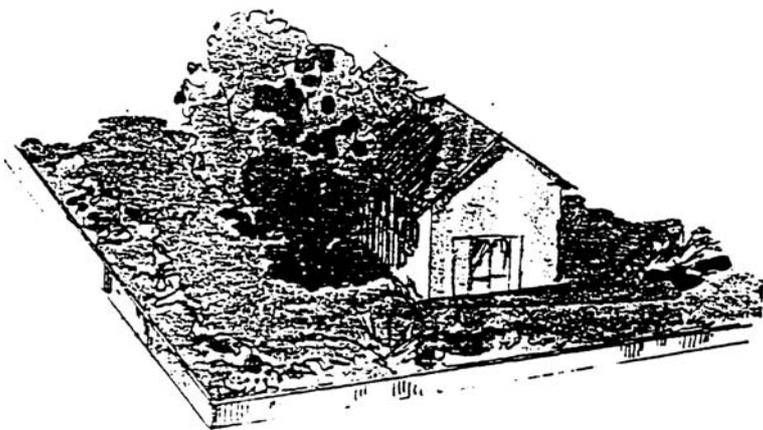


Elaborazione proposta dal Dott. Giancarlo Malvasi - Crevalcore

Si consiglia di rispettare le seguenti distanze minime di impianto da costruzioni, alberi limitrofi ecc.:

- alberi che a pieno sviluppo misureranno oltre 20 m. m. 10
(es.: farnia, platano, pioppo, frassini, tigli);
- alberi che a pieno sviluppo misureranno da 10 a 20 m.m. 6
(acero campestre, carpino bianco ecc)
- alberi che a pieno sviluppo misureranno fino a 10 m.m. 4
(Cercis, Prunus)
- alberi con forma della chioma piramidale o colonnarem. 4
(carpino piramidale, farnia piramidale)

Si consiglia di porre particolare attenzione alle specie che per il loro apparato radicale danneggiano camminamenti, marciapiedi e manufatti tecnologici (pioppi, platani, salici) cercando in questo caso di osservare una distanza dagli edifici pari all'altezza potenzialmente raggiungibile dall'albero.



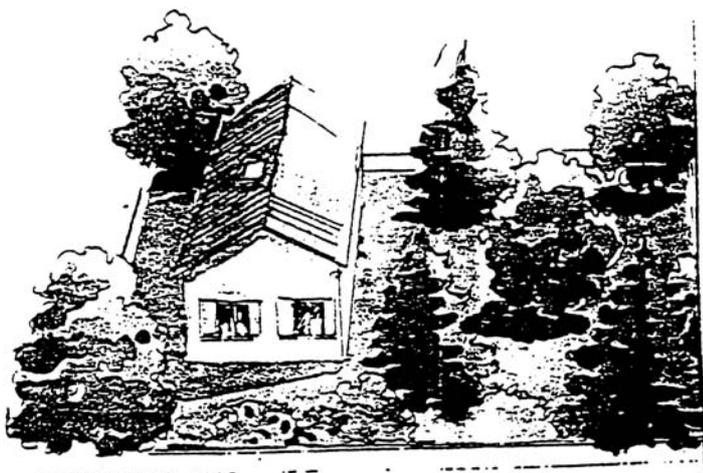
non corretto



corretto

Adeguate ripartizione degli spazi

Una disposizione casuale degli alberi determina un ombreggiamento generalizzato che interferisce con lo sviluppo dei fiori e del prato. Nella zona centrale di fronte alla casa occorre lasciare uno spazio aperto soleggiato, creando una zona gradevole dove soggiornare. Gli alberi e gli arbusti posti nella zona perimetrale del giardino possono creare una massa continua che isola le abitazioni dalle viste esterne, filtra in parte i rumori e protegge dai venti e dall'inquinamento. In una zona appartata possono essere previsti i servizi di utilità (stenditoi baracche ecc.)



non corretto



corretto

Utilizzo di piante idonee

Ogni pianta ha precise esigenze climatiche pedologiche che devono essere rispettate al fine di ottenere un adeguato sviluppo vegetativo.

E' assolutamente sconsigliato l'impiego di conifere che oltre a non adattarsi alle condizioni climatiche della pianura, contrastano in maniera netta con il nostro paesaggio.

Il Regolamento comunale del verde suddivide i nuovi impianti a verde in diverse tipologie:

- interventi di rinaturalizzazione e zone agricole: massima necessità di conservare il paesaggio tipico, sono utilizzabili solo piante autoctone, qualche maggiore libertà è consentita nelle aree cortilive;
- verde privato urbano: essendo l'ambiente ormai artificiale, con condizioni lontane da quelle originarie, gli interventi possono non essere rigorosamente rispettosi delle forme tipiche del paesaggio locale (conifere ammesse fino ad un massimo del 10%);
- impianti vietati: piante infestanti che tendono a contrastare lo sviluppo della vegetazione autoctona.
Esempio: Robinia pseudoacacia, Alianthus altissima, Acer negundo, Amorpha fruticosa.



non corretto



corretto

Le siepi e gli arbusti

Le siepi svolgono funzioni diverse a seconda della zona dove sono inserite:

- nei centri urbani:
 1. azione di schermo visivo;
 2. separazione della proprietà;
 3. protezione dai rumori, dall'inquinamento, dal vento;

- nelle zone rurali
 1. effetto paesaggistico;
 2. azione frangivento;
 3. importanza faunistica;
 4. diffusione di insetti utili:
 - predatori e parassitoidi degli insetti dannosi alle colture agrarie
 - pronubi impollinatori.

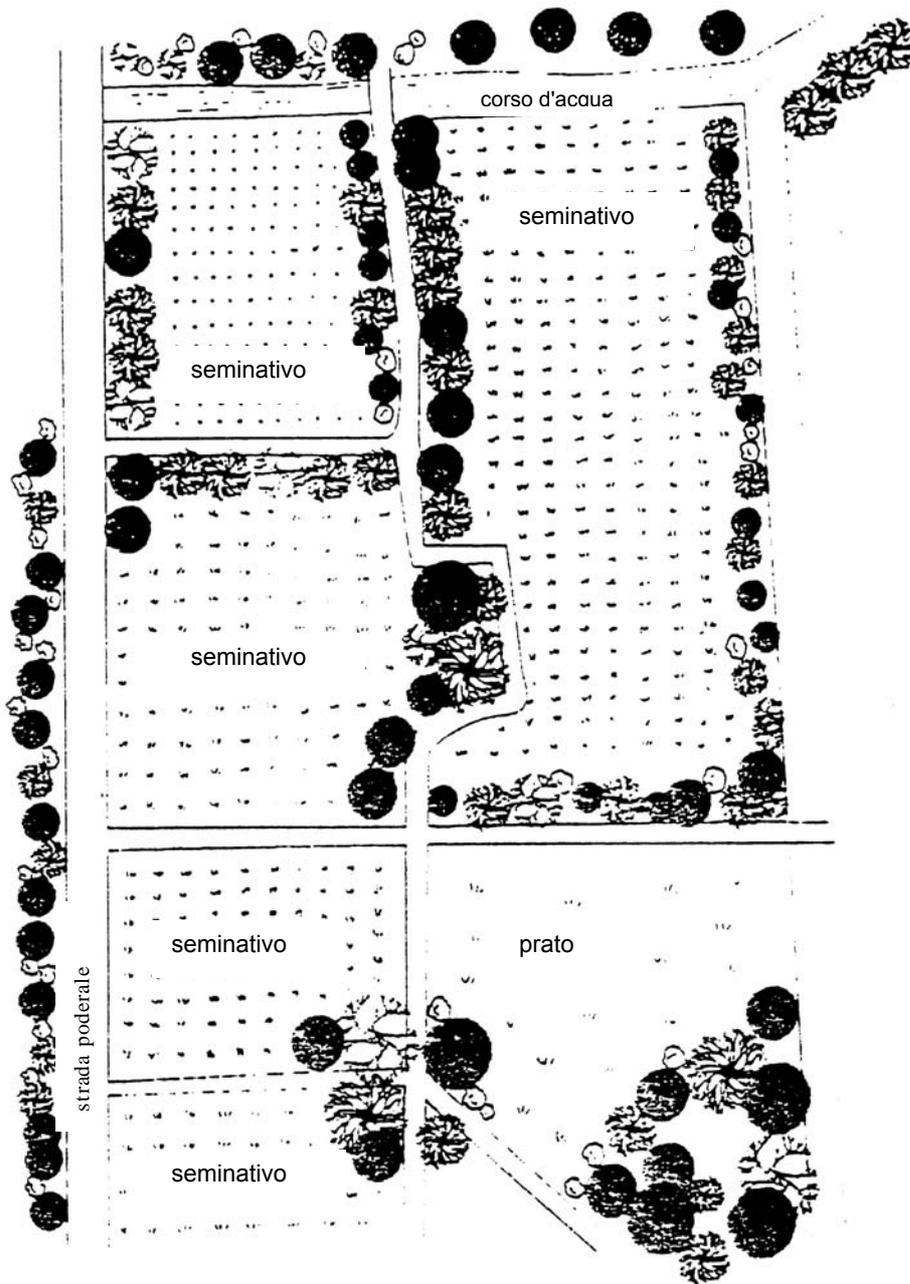
Esempi di siepi per zone urbane



Specie:
Crateagus monogyna
Lavandula

Specie:
Berberis thunbergii
Buxus sempervirens
Carpinus betulus
Cornus mas
Ligustrum japonica
Pyracantha
Viburnum opulus

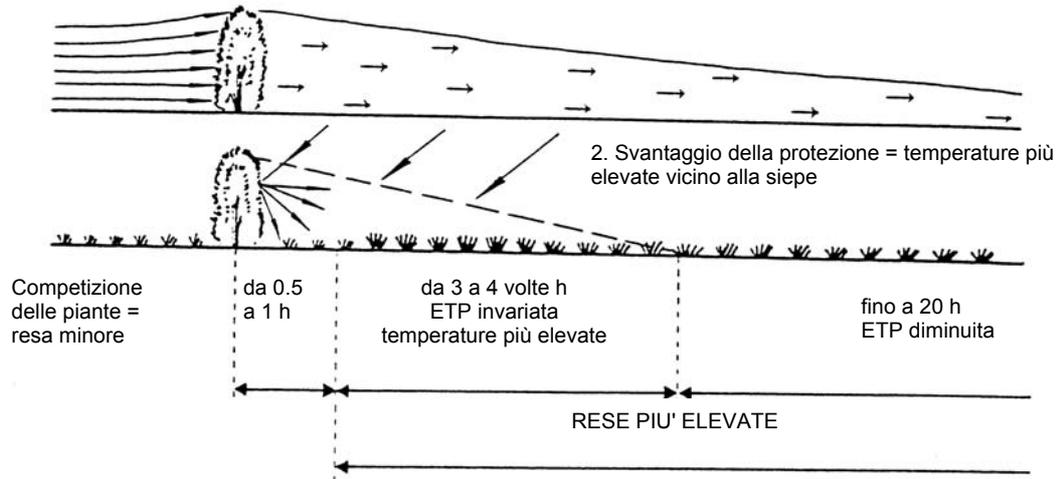




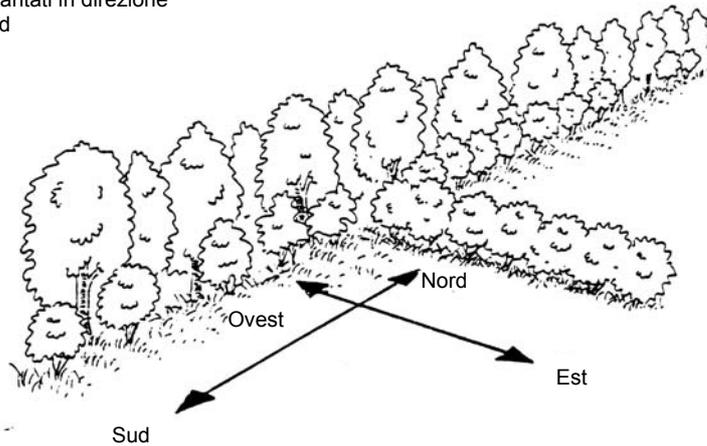
Localizzazione di elementi di rete ecologica minore in aree a coltivazioni intensive.

Anche nelle zone coltivate di pianura sarebbe importante, ai fini di un aumento delle presenze faunistiche e non solo di vertebrati, mantenere ed incrementare le unità di collegamento dei residui lembi di vegetazione naturale, magari approfittando di elementi preesistenti del paesaggio, come rogge, fossi e strade, lungo le quali è più facile sviluppare strisce di vegetazione naturale che possano anche separare appezzamenti coltivati superiori a 3-4 ettari. Nei punti di "incrocio" di due o più appezzamenti sarebbe importante creare "isole" boscate (arboreo-arbustive), possibilmente collegate tra loro.

1. Minor vento = evapotraspirazione ridotta dal 10 al 50% rispetto al campo non riparato



I grandi frangivento vanno piantati in direzione Nord-Sud



Lungo l'asse Est-Ovest si devono preferire i frangivento di media altezza

Influenza di una siepe frangivento sull'evapotraspirazione (in alto).

La localizzazione e l'impianto di siepi e filari, per meglio assolvere questa funzione protettiva ed evitare ombreggiamenti indesiderati, dovrà possibilmente tener conto anche dell'orientamento rispetto al sole e della direzione dei venti dominanti (in basso). Adattato da Agostini N. (1995).

APPENDICE

1) DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI
Allegato alla L.R. 31 del 25/11/2002

2) DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA
Atto di coordinamento delibera C.R. n° 279 del 4 febbraio 2010

3) DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER I TITOLI ABILITATIVI EDILIZI
Atto di coordinamento delibera C.R. n° 279 del 4 febbraio 2010

4) GLOSSARIO DI ULTRIORI DEFINIZIONI E DI TERMINI NEL LESSICO DEL SETTORE URBANISTICO-EDILIZIO

1) DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1.1) LE DEFINIZIONI CHE SEGUONO SONO RIFERITE ALLE "DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI" DI CUI ALL'ALLEGATO ALLA L.R. 31/2002

OGGETTO	DEFINIZIONE
Interventi di 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
Interventi di 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.
Restauro scientifico (RS)	<p>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.</p> <p>Il tipo di intervento prevede:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri; 2) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali: <ul style="list-style-type: none"> - murature portanti sia interne che esterne; - solai e volte; - scale; - tetto, con ripristino del manto di copertura originale; 3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo; 4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali;
Interventi di restauro e risanamento conservativo (RC)	Gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
Ripristino tipologico (RT)	<p>Gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale.</p> <p>Il tipo di intervento prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il ripristino dei collegamenti verticali od orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici; - il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri; - il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura;
Interventi di ristrutturazione edilizia (RE)	<p>Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.</p> <p>Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici;</p>
Interventi di nuova costruzione (NC)	Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

	<ol style="list-style-type: none"> 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6); 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune; 3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato; 4) l'installazione di torri e tralici per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo; 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee; 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale; 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
Interventi di ristrutturazione urbanistica (RU)	<p>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;</p>
Demolizione (D)	<p>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.</p> <p>Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne;</p>
Recupero e risanamento delle aree libere (RAL)	<p>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;</p>
Significativi movimenti di terra (MM)	<p>I rilevanti movimenti morfologici del suolo non a fini agricoli e comunque estranei all'attività edificatoria quali gli scavi, i livellamenti, i riporti di terreno, gli sbancamenti. Il Regolamento urbanistico ed edilizio, nelle seguenti specificazioni, definisce le caratteristiche dimensionali, qualitative e quantitative degli interventi al fine di stabilirne la rilevanza.</p>

1.2) ULTERIORI SPECIFICAZIONI RIGUARDANTI GLI INTERVENTI EDILIZI E DEFINIZIONI DI ALTRI INTERVENTI

Ulteriori specificazioni relative agli interventi edilizi

OGGETTO	DEFINIZIONE
Interventi di manutenzione ordinaria (MO)	<p>In particolare rientrano in tale tipologia d'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti; - pulitura, riparazioni, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie; - rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie; - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici; - tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni; - riparazione e sostituzione di infissi interni, grondaie e canne fumarie; - riparazione e sostituzione di pavimenti interni; - interventi di incremento dell'efficienza energetica che prevedano l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 mt e diametro non superiore a 1 mt, nonché di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda ed i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi.⁷⁰
Interventi di manutenzione straordinaria (MS)	<ul style="list-style-type: none"> - In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi di materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento comportante anche rifacimento ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici, nonché la realizzazione, la modifica o l'eliminazione di murature interne alle U.I. od alle parti comuni. - Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportino la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari all'uso attuale dell'abitazione con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche e del risparmio energetico, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari. - Nel caso di interventi su edifici classificati dalla strumentazione urbanistica comunale, vanno comunque rispettati, nella manutenzione straordinaria, i vincoli e le modalità d'intervento prescritti dalla stessa per tali edifici. - Costituiscono "manutenzione straordinaria", ai fini dell'accesso ai titoli abilitativi di cui alla L.R. n. 31/2002, gli interventi finalizzati all'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica asserviti alle esigenze energetiche dell'edificio, fermo restando il rispetto delle leggi, dei regolamenti e delle prescrizioni contenuti negli strumenti di pianificazione ed urbanistica vigenti, e nell'osservanza dei vincoli di tutela del patrimonio storico-artistico⁷¹
Restauro scientifico (RS)	<p>I progetti di restauro scientifico devono essere redatti sulla base di una accurata analisi storica dell'immobile interessato dall'intervento che metta in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.</p> <p>La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro scientifico deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto. In tali aree è vietata l'alterazione dell'architettura dei giardini, l'inserimento di elementi di arredo che comportino una modificazione dello stato originario dei luoghi.</p> <p>La collocazione di antenne paraboliche e condizionatori, deve avvenire con particolare cautela, e la loro posizione dovrà essere attentamente valutata evitando che restino "a vista"</p>
Interventi di restauro e risanamento conservativo (RC)	<p>Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche.</p> <p>Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono classificati nei tipi seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - restauro e risanamento conservativo di tipo A (RC-A);

⁷⁰ Cfr. art. 11 D.lgs 30/5/2008 n. 115 (G.U. 154 del 3/7/2008)

⁷¹ Cfr. Allegato 2, punto 18, direttiva regionale n.156/2008 "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici".

	<ul style="list-style-type: none"> - restauro e risanamento conservativo di tipo B (RC-B); <p>Gli interventi sui manufatti di interesse storico-architettonico e/o testimoniale devono in ogni caso attenersi ai seguenti principi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservazione dell'impianto urbanistico originario di appartenenza, senza alterare i rapporti tra edifici e area cortiliva di pertinenza; - eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario; - rispetto dell'ingombro di sedime, dell'altezza in gronda, dell'andamento e della pendenza delle falde di copertura; - possibilità di realizzare nuove aperture o tamponamenti di aperture esistenti, anche parziali, purché venga salvaguardata l'unitarietà dei prospetti, avendo particolare cura nel rispettare il più possibile la dimensione e la partitura delle finestre originarie ed i loro allineamenti orizzontali e verticali; - possibilità di tamponamento del perimetro esterno (senza incremento di volume) delle strutture di servizio agricolo, quali fienili, stalle con fienile, "barchesse", ecc., avendo cura che il nuovo tamponamento sia riconoscibile ed assicurando la leggibilità della struttura originaria dell'edificio. Il limite del tamponamento dovrà in ogni caso essere arretrato rispetto agli elementi strutturali preesistenti (muratura o pilastro). Non è consentita la realizzazione di elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio, in particolare balconi e tettoie, in quanto incongrui con la tipologia originaria dell'edificio. Logge e porticati potranno essere ricavati esclusivamente all'interno della sagoma dell'edificio; - rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie in quanto tipiche della tradizione dell'area e dell'ambiente di appartenenza, con particolare riguardo per: <ul style="list-style-type: none"> - le strutture verticali e le chiusure di tamponamento; - la struttura e il manto di copertura; - le partizioni orizzontali interne; - gli sporti di gronda, gli eventuali cornicioni, le lattonerie di ogni genere; - la tinteggiatura delle parti esterne intonacate; - le chiusure esterne di porte e finestre, ivi compresi i portoni per le eventuali strutture di servizio, le autorimesse, ecc.; - le inferriate di sicurezza per porte e finestre al piano terra; - i comignoli, le soglie e gli eventuali bancali delle finestre; - le pavimentazioni esterne; - le recinzioni; - rispetto della riconoscibilità percettiva degli spazi interni originali maggiormente significativi evidenziando, ove possibile, la continuità delle strutture verticali tramite la realizzazione di doppi volumi soppalcati, evitando di tagliare le volte esistenti, ecc.; - qualificazione degli spazi esterni di pertinenza, tramite interventi di riqualificazione paesaggistica, che prevedano la sistemazione degli spazi aperti e delle aree verdi, in relazione al paesaggio agrario circostante, da definire con apposito progetto di riassetto paesaggistico e vegetazionale.
<p>Restauro e risanamento conservativo tipo A (RC-A)</p>	<p>Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tipo A riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica da mantenere, le caratteristiche strutturali e morfologiche dell'edificio e permette il suo completo recupero.</p> <p>Il tipo di intervento prevede:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante: <ul style="list-style-type: none"> - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni: su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico; - il restauro e il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza; b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali: <ul style="list-style-type: none"> - murature portanti sia esterne che interne; - solai e volte; - scale; - tetto, con ripristino del manto di copertura originale; c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici al medesimo; d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti. <p>I progetti di restauro e risanamento conservativo di tipo A devono essere redatti, ove sia disponibile la documentazione specifica, sulla base di una analisi storica dell'immobile interessato dall'intervento che metta in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.</p>

	<p>Il restauro e risanamento conservativo di tipo A può prevedere il recupero dei corpi edilizi recenti, edificati come ampliamento organico del fabbricato principale e non classificabili nella categoria della superfetazione, in base ad un progetto architettonico che ridefinisca la configurazione dei fronti, al fine di integrare armonicamente il corpo di fabbrica non originario, ma senza omogeneizzarlo con quest'ultimo.</p> <p>La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo di tipo A deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto. In tali aree è vietata l'alterazione dell'architettura dei giardini, l'inserimento di elementi di arredo che comportino una modificazione dello stato originario dei luoghi.</p> <p>In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse, ricercando soluzioni di allineamento con le aperture dei fronti corrispondenti e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente RUE.</p>
<p>Restauro e risanamento conservativo tipo B (RC-B)</p>	<p>Gli interventi di restauro e risanamento conservativo tipo B riguardano le unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.</p> <p>Il tipo di intervento prevede:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, mediante: <ul style="list-style-type: none"> - la conservazione dell'impianto tipologico originario conservato, - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni. Sono ammesse modifiche all'assetto compositivo dei fronti finalizzate alla ricomposizione dell'assetto originario delle aperture o a una loro organica rivisitazione, in relazione ad esigenze di illuminazione/areazione dei locali interni, perché ispirata ai criteri compositivi tipici dell'epoca di costruzione del fabbricato, - il recupero degli ambienti interni; sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti mantenendo fisse le quote dei davanzali delle finestre, di eventuali cornici e della linea di gronda. In presenza di elementi di particolare valore architettonico o artistico posti all'interno dei fabbricati, tali elementi dovranno essere mantenuti e restaurati; b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio; c) l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici al medesimo; d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti. <p>I progetti di restauro e risanamento conservativo di tipo B devono mettere in evidenza il rapporto fra corpi di fabbrica originari principali e secondari e manufatti derivanti da accrescimenti successivi, estendendo la progettazione anche alle aree di pertinenza dell'immobile stesso.</p> <p>Il restauro e risanamento conservativo di tipo B può prevedere il recupero dei corpi edilizi recenti, edificati come ampliamento organico del fabbricato principale e non classificabili nella categoria della superfetazione, in base ad un progetto architettonico che ridefinisca la configurazione dei fronti, al fine di integrare armonicamente il corpo di fabbrica non originario ma senza omogeneizzarlo con quest'ultimo.</p> <p>La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili soggetti a restauro e risanamento conservativo di tipo B deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto, ove leggibile.</p> <p>In relazione alle possibilità di recupero dei locali in sottotetto, sono ammesse nuove aperture con lucernari sul piano di falda, da realizzarsi secondo criteri di ordinata composizione delle aperture stesse e nel rispetto delle altre prescrizioni del presente RUE.</p>
<p>Interventi di ristrutturazione edilizia (RE)</p>	<p>In tale categoria sono ricompresi gli interventi di seguito specificati:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Ristrutturazione (RE)</u> Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti di essi, esterne od interne, ancora conservate nel loro assetto e nella loro configurazione originaria. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici architettonici, mediante: <ul style="list-style-type: none"> - il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico: mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi; - il restauro e il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e

	<p>per gli elementi di particolare valore stilistico;</p> <ul style="list-style-type: none"> - il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi nonché dei servizi; - l'inserimento di nuovi elementi ed impianti <p>Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici.</p> <p>2. Ristrutturazione con vincolo parziale (REV): tale intervento è finalizzato agli interventi sugli edifici esistenti in territorio agricolo laddove appositamente individuati o in altre parti del territorio dove specificatamente indicato negli elaborati grafici del presente RUE.</p> <p>Tale intervento esclude la demolizione e fedele ricostruzione, e prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'utilizzazione di tutta la superficie recuperabile all'interno della sagoma planovolumetrica dell'edificio, nei limiti fissati dalle condizioni di ammissibilità individuate dall'abaco degli edifici allegato al presente RUE; - la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la ricomposizione dei fronti, anche tamponando le parti aperte lasciando in evidenza la struttura originaria e la tipologia della copertura; - interventi sulla struttura attraverso il consolidamento esteso a larghe parti dell'edificio; - la previsione di un insieme sistematico di opere che possono portare, internamente, ad un organismo in tutto od in parte diverso dal precedente (nel caso di cambio d'uso); - l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari; - la previsione di nuove unità abitative nei limiti previsti nell'abaco degli edifici allegato al presente RUE. <p>3. Ripristino edilizio (RED)</p> <p>Gli interventi di ripristino edilizio riguardano gli spazi già edificati e ora completamente demoliti dei quali non è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione e per i quali è necessario ricostituire la compagine edilizia originaria.</p> <p>Il tipo di intervento prevede la ricostruzione con un nuovo intervento nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali, prevalenti nell'isolato, prevedendo la quota di parcheggi fissata dall'Art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942 n° 1150⁷², così come modificato dall'Art. 2, comma 2 della legge 24 marzo 1989 n° 122⁷³ e la cessione o monetizzazione di uno standard di parcheggio pubblico secondo quanto previsto dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.</p> <p>Si definisce ristrutturazione edilizia globale quella che interessa l'intero edificio.</p>
Interventi di ristrutturazione urbanistica (RU)	<p>Gli interventi riguardano le unità minime d'intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico.</p> <p>Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la demolizione e costruzione, sulla base di parametri planovolumetrici specificati ammessi, e ricavati dalla organizzazione morfologica e tipologica originaria.</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione urbanistica nelle parti ricostruite, sia per le strutture che per le finiture, devono essere rispondenti alle tecnologie, ai valori ed agli elementi compositivi funzionali e morfologici dell'architettura contemporanea, evitando in ogni caso falsificazioni e ricostruzioni puramente imitative dell'architettura antica. Non sono ammesse contraffazioni dei materiali antichi con materiali moderni, né degli elementi morfologici e compositivi dell'architettura antica.</p>
Significativi movimenti di terra (MM)	<p>In particolare la rilevanza di tali interventi risulta significativa qualora interessino profondità o rilevati superiori a mt. 0,50 dal livello di campagna, l'area interessata dagli stessi sia superiore a mq 2000 e/o il volume di terra movimentato superiore a mc 500 e qualora, comunque, si determini una rilevante e permanente modificazione degli aspetti morfologici del territorio, anche sotto il profilo dell'assetto idraulico.</p>
Definizioni di altri interventi	
Ampliamento (AM)	<p>Si definisce ampliamento di edificio esistente, l'intervento che comporta una modifica planovolumetrica dello stesso edificio; ai fini della classificazione degli interventi edilizi, rientrano nell'ambito della "nuova costruzione", gli interventi di ampliamento che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;</p> <p>Gli interventi possono comportare o meno la contestuale trasformazione delle parti esistenti e/o incremento delle superfici</p>
Ricostruzione (RI)	<p>Si definisce ricostruzione l'intervento che comporta la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, ma anche su diversa area di sedi-</p>

⁷² L. 17 agosto 1942 n. 1150 "Legge urbanistica" (G.U. n. 244 del 16/10/1942)

⁷³ L. 24 marzo 1989 n. 122 "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959 n. 393" (G.U. n. 80 del 6/4/1989).

	me, di una nuova diversa costruzione, a parità o meno di Superficie complessiva.
Mutamento della destinazione d'uso - Cambio d'uso (CD)	Si definisce mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (con o senza esecuzione di opere) la modificazione dell'uso classificato dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale che determinano incremento o variazione di carico urbanistico
Opere minori (OM)	<p>Riguardano opere e manufatti che, pur intervenendo sull'aspetto urbano di aree ed edifici, non ne costituiscono parte funzionale né pertinenziale, ma assumono esclusivamente un ruolo di "corredo" avvertibile nel "quadro dell'arredo urbano".</p> <p>In via esemplificativa tali opere e manufatti sono così identificati:</p> <ul style="list-style-type: none"> — cartelli, insegne ed indicatori pubblicitari di dimensioni non superiori a 5 mq; — inferriate, vetrine, bacheche, fioriere, panchine, fontane, qualora insistano su spazi pubblici o ad uso pubblico; — casetto in legno o in materiale "loggiero" di superficie netta massima di 9 mq e altezza di colmo massima di 2,50 ml; — tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, gazebi, fino a 15 mq di superficie netta; — manufatti temporanei o stagionali asportabili - dehor; — elementi di copertura mobile di spazi aperti (tende parasole retrattili e avvolgibili applicate ad edifici o con supporto autonomo); — piscine smontabili appoggiate al suolo di superficie non superiore a mq 20, campi da tennis singoli ed impianti sportivi similari a condizione che la realizzazione non richieda opere di modificazione morfologica del suolo; — le recinzioni da realizzarsi ai fini della salvaguardia delle coltivazioni e costituito da pali semplicemente infissi nel terreno o da rete metallica o da fili lisci; — altre opere che, in via analogica, siano riconducibili alle tipologie sopra indicate;

2) DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA

LE DEFINIZIONI CHE SEGUONO SONO RIFERITE ALL'ATTO DI COORDINAMENTO SULLE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA, DI CUI ALLA DELIBERA C.R. n° 279 del 4 febbraio 2010

(Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi)

2.1) PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

OGGETTO	DEFINIZIONE
1. Superficie territoriale (ST)	Superficie totale di una porzione di territorio, la cui trasformazione è sottoposta a strumentazione urbanistica operativa e attuativa (POC e PUA). Comprende la superficie fondiaria e le dotazioni territoriali. <i>Nota:</i> <i>La superficie territoriale (ST) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.</i>
2. Superficie fondiaria (SF)	Superficie di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. Rispetto alla superficie territoriale la superficie fondiaria è l'area residua al netto delle superfici per le dotazioni territoriali pubbliche. Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico. Per i soli casi di interventi su lotti del territorio urbanizzato, la superficie fondiaria (SF) può comprendere le eventuali superfici (di parcheggi) di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento. <i>Nota:</i> <i>La superficie fondiaria (SF) è la superficie di una porzione di territorio, cioè la superficie reale di un'area. Nel caso si dimostri, a seguito di nuova rilevazione, che la superficie reale non è coincidente con la superficie indicata su carta tecnica, su Data Base Topografico o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.</i>
3. Densità territoriale	Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie territoriale. La densità territoriale si esprime attraverso un Indice di edificabilità territoriale dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie territoriale.
4. Densità fondiaria	Quantità massima di volumi o superfici realizzabili, o quantità realizzata, su una determinata superficie fondiaria. La densità fondiaria si esprime attraverso un Indice di edificabilità fondiaria dato dal rapporto tra le quantità massime edificabili, o le quantità realizzate, e la relativa superficie fondiaria.
5. Ambito	Parte di territorio definita dal PSC in base a caratteri propri e ad obiettivi di pianificazione, classificata e disciplinata in relazione a regole di trasformazione omogenee, attraverso parametri urbanistici ed edilizi, criteri e modalità di intervento, e norme di attuazione.
6. Comparto	Porzione di territorio in cui si opera previo PUA, con il coordinamento dei soggetti interessati. Il comparto può essere anche costituito da più aree tra loro non contigue.
7. Lotto	Porzione di suolo urbano soggetta ad intervento edilizio unitario, comprensiva dell'edificio esistente o da realizzarsi. Si definisce lotto libero, o lotto ineditato, l'unità fondiaria preordinata all'edificazione.
8. Unità fondiaria	Porzione di territorio individuata sulla base di attributi di natura giuridica o economica Sono, ad esempio, unità fondiarie: - le unità fondiarie preordinate all'edificazione, dette anche "lotti liberi" o "lotti ineditati"; - gli spazi collettivi urbani, quali i giardini pubblici, le piazze e simili; - le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola e dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.
9. Superficie minima di intervento	Area individuata dagli strumenti urbanistici come superficie minima per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'area stessa.
10. Potenzialità edificatoria	Quantità massima di edificazione consentita dalla completa applicazione degli indici, parametri urbanistico-edilizi ed eventuali vincoli stabiliti per quell' area dagli strumenti urbanistici. <i>Nota:</i> <i>La completa applicazione su di un'area dei parametri individuati dagli strumenti urbanistici vigenti ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi.</i>
11. Carico urbanistico	Fabbisogno di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità di un determinato immobile o insediamento in relazione alle destinazioni d'uso e all'entità dell'utenza
OGGETTI E PARAMETRI EDILIZI	
12. Area di sedime	Superficie occupata dalla parte fuori terra di un fabbricato.
13. Superficie coperta (Sq)	Proiezione sul piano orizzontale della sagoma planivolumetrica di un edificio.

14. Superficie permeabile (Sp)	<p>Porzione ineditata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.</p> <p><i>Nota:</i> Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile sarà computata al 50% nel caso di superfici grigliate con masselli autobloccanti; la superficie in elementi grigliati in plastica sarà computata al 100%.</p>
15. Rapporto /indice di permeabilità (Ip)	<p>Rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale o fondiaria.</p> <p>Si indica di norma come un rapporto minimo ammissibile espresso con una percentuale.</p> <p>Si definiscono così l'Indice di permeabilità territoriale (Sp/ST) e l'Indice di permeabilità fondiaria (Sp/SF)</p>
16. Rapporto di copertura (Q)	<p>Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria (Sq/SF).</p> <p>Si indica di norma come un rapporto massimo ammissibile espresso con una percentuale.</p>
SUPERFICI	
17. Superficie lorda (Sul) <i>denominata anche superficie utile lorda</i>	<p>Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e seminterrati di un edificio, comprensiva dei muri perimetrali, delle partizioni e dei pilastri interni, esclusi i balconi, le terrazze scoperte, gli spazi scoperti a terra, le scale esterne, aperte e scoperte, e le scale di sicurezza esterne.</p>
18. Superficie utile (Su)	<p>Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.</p> <p>Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.</p> <p>La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.</p> <p>Si computano nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra; • le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70; • i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998. <p>Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi; • le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).
19. Superficie accessoria (Sa)	<p>Superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a m 1,80.</p> <p>Per tutte le funzioni si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • spazi aperti (coperti o scoperti), quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purché abbiano altezza inferiore a m 2,70; • i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR n. 11/1998; • i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a m 1,80; • le autorimesse e i posti auto coperti; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali.
20. Superfici escluse dal computo della Su e della Sa	<p>Non costituiscono né superficie utile né accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico; • gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni; • le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali; • i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;

	<ul style="list-style-type: none"> • le pensiline; • le tettoie con profondità inferiore a m 1,50; • i tetti verdi non praticabili; • i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni; • i pergolati a terra; • gli spazi con altezza inferiore a m 1,80; • vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di aerazione, le condotte, le intercapedini tecniche).
21. Superficie complessiva (Sc)	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($Sc = Su + 60\% Sa$): vedi successiva specificazione alla tabella "ULTERIORI SPECIFICAZIONI RIGUARDANTI IL COMPUTO DELLE SUPERFICI".
22. Superficie catastale (Sca)	Si veda l'Allegato C del DM 138/1998 recante: "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T)".
23. Parti comuni / condominiali	Spazi catastalmente definiti come "parti comuni" in quanto a servizio di più unità immobiliari.
24. Superficie di vendita (Sv)	<p>Superficie di pavimento dell'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "cassa" e "avancassa" purché non adibiti all'esposizione.</p> <p>Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.</p>
25. Area dell'insediamento (Ai)	<p>Fermo restando il computo dei volumi edilizi connessi con l'attività (uffici, accoglienza, spogliatoi, servizi igienici etc.), l'area dell'insediamento è la superficie di uno spazio all'aperto comprendente attrezzature scoperte destinate ad attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo, ivi comprese le superfici destinate ad accogliere gli eventuali spettatori, delimitata da opere di recinzione e/o individuata catastalmente o progettualmente.</p> <p>La misura dell'area dell'insediamento si utilizza per la determinazione convenzionale dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione destinati alla realizzazione ed alla manutenzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, alle aree ed alle opere per le attrezzature e per gli spazi collettivi e per le dotazioni ecologiche ed ambientali, e ai fini del calcolo del contributo di costruzione afferente agli oneri di urbanizzazione stessi, in applicazione delle relative Tabelle Parametriche Regionali.</p>
SAGOME E VOLUMI	
26. Sagoma planivolumetrica	Figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (cognoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.
27. Sagoma	Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.
28. Volume totale o lordo (Vt)	Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica.
29. Volume utile (Vu)	Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.
PIANI	
30. Piano di un edificio	Spazio delimitato dall'estradosso del solaio inferiore, detto piano di calpestio (o pavimento), e dall'intradosso del solaio superiore (soffitto) che può essere orizzontale, inclinato, curvo, misto.
31. Piano fuori terra	Piano di un edificio il cui pavimento si trova in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, anche a seguito delle opere di sistemazione dell'area.
32. Piano seminterrato	<p>Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno circostante e il cui soffitto si trova ad una quota media uguale o superiore a m 0,90 rispetto al terreno, misurata sulla linea di stacco dell'edificio.</p> <p>Ai fini del computo delle superfici, i piani con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura in media inferiore a m 0,90 sono assimilati ai piani interrati.</p> <p>Sono assimilati a piani fuori terra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i seminterrati il cui pavimento sia, almeno su un fronte, ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante; • i seminterrati il cui pavimento sia ad una quota media uguale o superiore a m -0,30 rispetto a quella del terreno circostante.

33. Piano interrato	Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante, intesa come linea di stacco dell'edificio. Ai fini del computo delle superfici, sono assimilati agli interrati i seminterrati con quota di soffitto sopraelevata rispetto a quella del terreno circostante di una misura media inferiore a m 0,90.
34. Sottotetto	Spazio compreso tra l'intradosso della copertura non piana dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
35. Soppalco	Partizione orizzontale interna praticabile, che non determina un ulteriore piano nell'edificio, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. La superficie del soppalco non può superare il 50% di quella del locale che lo ospita; in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio. Qualora tutta o parte della superficie soprastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante.
ALTEZZE	
36. Altezza dei fronti (Hf)	Misura ottenuta dalla differenza della quota media della linea di stacco dell'edificio con la più alta delle seguenti quote: - intradosso del solaio sovrastante l'ultimo piano che determina Su; - linea di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici con copertura inclinata fino a 45°; - linea di colmo, per gli edifici con copertura inclinata maggiore di 45°; - sommità del parapetto in muratura piena, avente l'altezza superiore a m 1,20, per gli edifici con copertura piana; - media delle altezze dei punti più alti sull'intradosso della copertura, per le coperture a padiglione. Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi: • i parapetti in muratura piena al piano di copertura con altezza minore di m 1,20 o quando i vuoti prevalgono sui pieni; • i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralici, ciminiere e vani tecnici particolari, fatte salve le disposizioni relative ai vincoli aeroportuali.
37. Altezza dell'edificio (H)	Altezza massima tra quella dei vari fronti.
38. Altezza utile (Hu)	Altezza netta del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante o delle strutture sottoemergenti dal soffitto (travetti), senza tener conto delle irregolarità e dei punti singolari. Ai fini della individuazione degli spazi fruibili (ossia aventi un'altezza utile non inferiore a m. 1,80), e di quelli non fruibili, l'altezza utile si misura senza tenere conto di eventuali controsoffitti, salvo il caso in cui gli stessi siano necessari per la copertura di impianti tecnologici. Ai fini del rispetto dei requisiti cogenti in materia di altezza minima dei locali, essa si misura fino all'altezza dell'eventuale controsoffitto (altezza utile netta).
39. Altezza virtuale (o altezza utile media) (Hv)	Rapporto tra il volume (eventualmente calcolato come somma di più parti) dello spazio considerato e la relativa superficie di pavimento, con esclusione delle porzioni con altezza inferiore a m 1,80.
40. Altezza lorda dei piani	Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. In tale misura non si tiene conto delle travi e delle capriate a vista. Qualora la copertura sia a più falde inclinate, il calcolo si effettua come per l'altezza virtuale.
DISTANZE	
41. Distanza dai confini di zona o di ambito urbanistico	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine di zona o di ambito urbanistico.
42. Distanza dai confini di proprietà	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine della proprietà.
43. Distanza dal confine stradale	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, con il confine stradale, così come definito dal Nuovo Codice della strada.
44. Distanza tra edifici / Distacco (De)	Lunghezza del segmento minimo che congiunge gli edifici, compresi i punti di affaccio.
45. Indice di visuale libera (Iv)	Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.
ALTRE DEFINIZIONI	
46. Volume tecnico	Spazio ispezionabile, ma non stabilmente fruibile da persone, destinato agli impianti di edifici civili, industriali e agro – produttivi come le centrali termiche ed elettriche, impianti di condizionamento d'aria, di sollevamento meccanico di cose e persone, di canalizzazione, camini, canne fumarie, ma anche vespai, intercapedini, doppi solai. Ai fini del calcolo delle superfici, sono comunque escluse le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le

	canne fumarie e di aerazione, le condotte e le intercapedini tecniche; i restanti volumi tecnici sono computati a seconda che siano o meno praticabili.
47. Vuoto tecnico	Camera d'aria esistente tra il solaio del piano terreno e le fondazioni, destinato anche all'aerazione e deumidificazione della struttura dell'edificio, con altezza non superiore a m 1,80.
48. Unità immobiliare	Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditività nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali.
49. Alloggio	Unità immobiliare destinata ad abitazione
50. Unità edilizia	Unità tipologico-funzionale che consiste in un edificio autonomo dal punto di vista spaziale, statico e funzionale, anche per quanto riguarda l'accesso e la distribuzione, realizzato e trasformato con interventi unitari. L'unità edilizia ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto. Nel caso di un insieme di più edifici in aderenza, ciascuna porzione funzionalmente autonoma (da terra a tetto) rispetto a quelle contigue è identificabile come autonomo edificio e dà luogo a una propria unità edilizia.
51. Edificio o fabbricato	Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico – funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. Per edificio residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad abitazione. Per edificio non residenziale si intende l'edificio destinato prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale. Rientrano tra gli edifici anche le serre fisse, i parcheggi multipiano, i chioschi non automatizzati, le tettoie autonome, le tensostrutture.
52. Edificio unifamiliare/monofamiliare	Edificio singolo con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.
53. Pertinenza (spazi di pertinenza)	Opera edilizia di modeste dimensioni all'interno del lotto, legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale rispetto alla costruzione principale. La pertinenza consiste in un servizio od ornamento dell'edificio principale già completo ed utile di per sé.
54. Balcone	Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
55. Ballatoio	Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione (per esempio tra varie unità immobiliari), munito di ringhiera o parapetto.
56. Loggia/loggiato	Spazio praticabile coperto, ricompreso entro la sagoma planivolumetrica dell'edificio, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
57. Lastrico solare	Spazio scoperto e praticabile sulla copertura piana di un edificio o su una sua porzione.
58. Pensilina	Copertura in aggetto dalle pareti esterne di un edificio, realizzata con materiali durevoli al fine di proteggere persone o cose.
59. Pergolato	Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.
60. Portico/porticato	Spazio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto almeno su due lati verso i fronti esterni dell'edificio.
61. Terrazza	Spazio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
62. Tettoia	Copertura di uno spazio aperto sostenuta da una struttura a elementi puntiformi, con funzione di deposito, ricovero, stoccaggio e, negli usi abitativi, per la fruizione protetta di spazi pertinenziali.
63. Veranda	Spazio praticabile coperto, avente le medesime caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, ma chiuso sui lati da superfici vetrate o comunque trasparenti e impermeabili.
64. Tetto verde	Copertura continua dotata di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tale copertura è realizzata tramite un si-

	stema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale opportuno sul quale radicano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione (coperture a verde estensivo), o con interventi di manutenzione media e alta (coperture a verde intensivo).
--	---

2.2) ULTERIORI SPECIFICAZIONI RIGUARDANTI IL COMPUTO DELLE SUPERFICI

OGGETTO	SPECIFICA
Modifiche, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o parti comuni	Le variazioni di SU e SA a seguito di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, limitate a quanto può derivare dalla modifica, realizzazione o eliminazione di partizioni interne alle U.I. o interne alle parti comuni, così come dall'eventuale ispessimento di strutture portanti o chiusure esterne per finalità strutturali o di isolamento, non comportano, ai fini dei titoli abilitativi, l'adeguamento dei parametri originari dell'unità immobiliare su cui si interviene e delle sue dotazioni.
Superfici escluse dal computo di SU e di SA	Cassette in legno da giardino ad uso accessorio, fino a 9 mq di superficie, altezza di colmo massima di ml 2,50 nel numero massimo di una per ogni unità immobiliare avente spazio pertinenziale esclusivo e fino a un massimo di una per ogni edificio, cover car, copri-scopri. Per le funzioni non residenziali: <ul style="list-style-type: none"> - silos utilizzati per esigenze produttive ed aziendali agricole; - strutture precarie tipo copri-scopri funzionali esclusivamente ad attività od operazioni temporanee; - superfici coperte da strutture a sbalzo (pensiline e sporti in genere) aventi profondità fino a mt. 1,40; sono computate le superfici di strutture a sbalzo per la parte eccedente la profondità di mt. 1,40; - le tettoie a sbalzo o su pilastri, anche con funzione di copertura dei parcheggi privati interni alle aziende, completamente aperte su ogni lato o, se costruite a ridosso dei fabbricati principali completamente aperte sui restanti lati, non vengono computate se la loro superficie coperta non supera il 25 % dell'indice edificatorio dell'Ambito di appartenenza; vanno comunque rispettate le distanze minime dai confini; - strutture stagionali a copertura di spazi collegati a pubblici esercizi, attività commerciali o di servizio (dehors).
Specificazione per interventi di coibentazione termica su edifici esistenti	<ul style="list-style-type: none"> - Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 cm, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica di cui al D.Lgs 192/2005 e direttiva regionale 156/2008, non sono considerati nei computi per la determinazione delle superfici con riferimento alla sola parte eccedente i 30 cm e fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e di copertura, e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi, è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal presente RUE, in merito alle distanze minime tra edifici e dai confini, alle distanze minime di protezione dal nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. - Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza di cui al D.Lgs 192/2005 e della direttiva regionale 156/2008, è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal presente RUE, in merito alle distanze minime tra edifici e dai confini, nella misura massima di 20 cm per il maggior spessore delle pareti verticali esterne, nonché delle altezze massime degli edifici nella misura massima di 25 cm, per il maggior spessore degli elementi di copertura. - L'applicazione delle disposizioni di cui ai commi precedenti non può in ogni caso derogare dalle prescrizioni del Codice Civile, e da quelle in materia di sicurezza stradale e antisismica⁷⁴.
Dotazioni minime di SU e di SA	In tutti gli interventi di nuova costruzione, per la funzione abitativa e per ogni unità immobiliare oggetto di intervento, la SA non può essere superiore al 60% della SU prevista nel progetto di intervento: di questa quota massima, almeno il 40% deve essere destinata a cantine e autorimesse con una superficie minima comunque non inferiore a 20 mq. Le superfici accessorie in quantità eccedente sono da computarsi come SU ai fini del rispetto degli indici edificatori.
Utilizzazione fondiaria (UF)	Esprime la Superficie Utile massima realizzabile per ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria SU/SF. Ad essa è sempre aggiunta la quota di Superficie Accessoria (SA) secondo quanto specificato al punto precedente.
Utilizzazione territoriale (UT)	Esprime la Superficie Utile massima realizzabile per ogni metro quadrato di Superficie Territoriale SU/ST.
Superficie complessiva (SC)	La Superficie Complessiva descritta in precedenza, (SC = SU + 60% SA) costituisce unicamente il parametro riferito al calcolo del contributo di costruzione, secondo i criteri stabiliti dalle relative delibere regionali e comunali.

⁷⁴ Cfr. art. 11 Dlgs 115 del 30/5/2008 (G.U. 154 del 3/7/2008) e D.Lgs 56/2010

3) DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER I TITOLI ABILITATIVI EDILIZI
(Cfr. Atto di coordinamento delibera C.R. n° 279 del 4 febbraio 2010)

LA DOCUMENTAZIONE INDICATA DI SEGUITO E' RIFERITA ALLA DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER I TITOLI ABILITATIVI EDILIZI DI CUI ALLA DELIBERA C.R. n° 279 del 4 febbraio 2010

(Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi)

3.1) Sezione 1 - Documentazione necessaria per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ~~denuncia di inizio attività (DIA)~~

(atto o elaborato)	(quando occorre)
Documentazione generale	
1.1. Titolo ad intervenire (1)	Per tutti gli interventi.
1.2. Titolo ad intervenire (1)	Per tutti gli interventi.
1.3. Ricevuta pagamento diritti di segreteria	Per tutti gli interventi.
1.4. Indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa cui si intendono affidare i lavori	Per tutti gli interventi (art. 10, comma 3, LR 31/2002).
1.5. DURC (documento unico di regolarità contributiva) e dichiarazione di avvenuta verifica della documentazione di cui all'art. 90, comma 9, lettere a-b, DLgs 81/2008 come modificato ed integrato dal come modificato ed integrato dal D.Lgs 106 del 03/08/09	Per tutti gli interventi che prevedano l'esecuzione dei lavori da parte di impresa o lavoratore autonomo (art. 90, comma 9, lettera c, DLgs 81/2008 come modificato ed integrato dal come modificato ed integrato dal D.Lgs 106 del 03/08/09).
1.6. Copia della notifica preliminare ad ASL ed a direzione provinciale del lavoro, di cui all'art. 99, DLgs 81/2008 come modificato ed integrato dal come modificato ed integrato dal D.Lgs 106 del 03/08/09 (relativa ai coordinatori alla sicurezza ed imprese selezionate)	Per tutti gli interventi per i quali è prevista la presenza di più imprese esecutrici, o un'unica impresa la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a 200 uomini-giorno (art. 90, comma 9, lettera c, e art. 99, DLgs 81/2008, come modificato ed integrato dal DLgs 106/2009). La trasmissione di questa documentazione al Comune è necessaria prima dell'inizio dei lavori (art. 90, comma 9, lettera c, DLgs 81/2008 come modificato ed integrato dal come modificato ed integrato dal D.Lgs 106 del 03/08/09). In mancanza di notifica, la DIA SCIA è inefficace (art. 90, comma 10, DLgs 81/2008 come modificato ed integrato dal come modificato ed integrato dal D.Lgs 106 del 03/08/09). Qualora la copia della notifica non sia presentata contestualmente alla DIA SCIA, il titolare dichiara in essa di riservarsi la relativa presentazione prima della data di inizio dei lavori indicata nel titolo.
1.7. Elenco precedenti edilizi (1)	Per tutti gli interventi su manufatto esistente.
1.8. Calcolo del contributo di costruzione (1) e ricevuta del versamento	Per tutti gli interventi non ricompresi nei casi di esonero elencati all'articolo 30, comma 1, della LR 31/2002 (art. 10, comma 2, e art. 27, LR 31/2002).
1.9. Modello Istat	Per tutti gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento (secondo le istruzioni ISTAT, ai sensi dell'art. 7, DLgs 322/1989, e del DPR 14 luglio 2004).
1.10. Certificato di imprenditore agricolo professionale	Ai fini dell'esonero dal pagamento del contributo di costruzione (art. 30, comma 1, lettera a, LR 31/2002) e nelle altre eventuali ipotesi contemplate dalla strumentazione comunale in ordine alla disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale (Capo A-IV della LR 20/2000).
Documentazione descrittiva stato di fatto e di progetto	
1.11. Documentazione fotografica dello stato di fatto (2)	Per tutti gli interventi.
1.12. Elaborati grafici dello stato di fatto (rilievo) (1)	Per tutti gli interventi.
1.13. Relazione tecnico descrittiva (1)	Per tutti gli interventi.
1.14. Asseverazione di conformità (1)	Per tutti gli interventi (art. 10, comma 1, LR 31/2002).
1.15. Elaborati grafici dello stato legittimo (1)	Quando la DIA SCIA consiste in (o comprende) un accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004 (lo stato legittimo dell'immobile, risultante dai precedenti titoli abilitativi, non corrisponde allo stato di fatto).
1.16. Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato legittimo (1)	
1.17. Elaborati grafici di progetto (1)	Per tutti gli interventi, con esclusione del caso in cui la DIA SCIA integri solo un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004, e dei cambi di destinazione d'uso senza opere.
1.18. Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e progetto (giallo e rosso) (1)	Per tutti gli interventi su manufatto esistente, con esclusione del caso in cui la DIA SCIA integri solo un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004 e dei cambi di destinazione d'uso senza opere.
Altra documentazione tecnica	

<p>1.19. Elaborati grafici dimostrativi e relazione di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche (L 13/1989) o dichiarazione asseverata di intervento non soggetto</p>	<p>- Gli elaborati grafici e la relazione di conformità occorrono nei casi di cui all'art. 1, DM 14/6/1989 n. 236, all'art. 24, L 104/1992, e di cui all'art. 77, DPR 380/2001;</p> <p>- In ogni altra ipotesi di intervento occorre una dichiarazione asseverata di intervento non soggetto alla normativa per l'eliminazione o superamento delle barriere architettoniche.</p>
<p>1.20.</p> <p>a) Richiesta di autorizzazione sismica preventiva o denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture, e la relativa documentazione (art. 10, comma 3, lettera a) della LR 19/2008) (vedi il succ. punto 1.35);</p> <p>oppure:</p> <p>b) indicazione del progettista abilitato che cura la progettazione strutturale dell'intero intervento, e dichiarazione del medesimo progettista che asseveri il rispetto delle norme tecniche per le costruzioni e delle prescrizioni sismiche contenute negli strumenti di e urbanistica, con allegata relazione tecnica e relativi elaborati grafici, (art. 10, comma 3, lettera b), della LR 19/2008);</p> <p>oppure:</p> <p>c) dichiarazione del progettista abilitato, contenente l'asseverazione che l'intervento è privo di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, con allegati i relativi elaborati tecnici atti a dimostrare la ricorrenza di tale ipotesi (art. 9, comma 3, della LR 19/2008).</p>	<p>Per assicurare che nella redazione del progetto architettonico si sia tenuto debitamente conto delle esigenze di riduzione del rischio sismico, l'art. 10, comma 3, della L.R. n. 19 del 2008 richiede che la denuncia segnalazione certificata di inizio attività sia corredata, a scelta del committente, da una delle documentazioni indicate alle lettere a) e b) del presente punto.</p> <p>Per gli interventi privi di rilevanza ai fini sismici è sufficiente allegare alla denuncia segnalazione certificata di inizio attività la documentazione di cui alla lettera c) del presente punto.</p> <p>Si veda l'apposito atto di indirizzo assunto dalla Giunta regionale con delibera n. 121 del 01/02/2010:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per l'individuazione dei contenuti del progetto esecutivo riguardante le strutture, da allegare all'istanza di autorizzazione sismica o alla denuncia di deposito di cui alla lettera a); - per la definizione dei contenuti della documentazione di cui alla lettera b); - per l'individuazione dei casi in cui l'intervento è privo di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, di cui alla lettera c); - per l'individuazione degli elaborati tecnici atti a dimostrare la ricorrenza del punto c). <p>Qualora il committente opti per allegare alla denuncia segnalazione certificata di inizio attività la documentazione prevista dalla lettera b) del presente punto, l'istanza volta ad ottenere l'autorizzazione sismica ovvero la denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante la struttura possono essere presentati in un momento successivo, fermo restando che i lavori previsti dal titolo abilitativo edilizio non possono essere iniziati fino a quando non sia stata rilasciata l'autorizzazione sismica o effettuato il deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture, secondo quanto è meglio precisato al punto 1.35.</p>
<p>1.21. Relazione geologica con l'indicazione delle caratteristiche del terreno su cui sorgerà la costruzione, attraverso la ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e, più in generale, di pericolosità geologica del territorio.</p>	<p>Se viene depositata la documentazione di cui all'art. 10, comma 3, lettera a) della LR 19/2008, la relazione geologica è contenuta negli elaborati del progetto esecutivo delle strutture, redatta ai sensi del DM 14.01.2008 o della normativa tecnica previgente qualora ricorrano gli estremi di cui all'art. 64, comma 7 della LR 06/2009.</p> <p>Se viene depositata la documentazione di cui all'art. 10, comma 3, lettera b) – LR 19/2008 verranno fornite le indicazioni delle caratteristiche del terreno su cui sorgerà la costruzione. In questa ipotesi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - qualora l'intervento riguardi una nuova costruzione, verrà altresì indicata la pianificazione delle indagini geognostiche necessarie in fase di progettazione esecutiva; - qualora l'intervento riguardi una costruzione esistente, verrà indicata la sintesi sui risultati delle indagini geognostiche eventualmente condotte e il loro ulteriore approfondimento da pianificare in fase di progettazione esecutiva.
<p>1.22. Relazione sul rispetto dei requisiti tecnici</p>	<p>Nei casi previsti dal RUE, ai sensi dell'art. 33, LR 31/2002.</p>
<p>1.23. Relazione sul rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici (DPCM 5/12/1997)</p>	<p>Per gli interventi di nuova costruzione e di "ristrutturazione totale" (circolare del Ministero dell'Ambiente 9/3/1999).</p>
<p>1.24. Progetto degli impianti a servizio degli edifici (DM 37/2008 - L 46/90)</p>	<p>Per gli interventi che contemplino installazione, trasformazione o ampliamento di impianti (art. 11, DM 22/1/2008, n. 37).</p>
<p>1.25. Documentazione sul rispetto dei requisiti di rendimento energetico (DAL 156/2008)</p>	<p>Per gli interventi indicati nell'articolo 3 dell'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici, approvato con deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale 4 marzo 2008 n. 156.</p>
<p>1.26. Comunicazione e documentazione per la riduzione dell'inquinamento luminoso e il risparmio energetico (LR 19/2003 – DGR 2263/2005)</p>	<p>Per ogni intervento che comporti la realizzazione di un impianto di illuminazione esterna (con le deroghe previste all'art. 8 della direttiva approvata con DGR 29/12/2005 n. 2263 – vedi anche circolare esplicativa n. 14096 del 12/10/2006)</p>
<p>1.27. Relazione asseverata terre e rocce da scavo</p>	<p>Per gli interventi che comportino la produzione di terre e rocce da scavo, esclusi quelli ove sia certo che il materiale è utilizzato a fini di costruzione allo stato naturale nello stesso sito in cui è stato scavato (artt. 186 e 266, comma 7, DLgs 152/2006).</p>
<p>1.28. Documentazione di impatto acustico</p>	<p>Per interventi che riguardano attività produttive, sportive e ricreative, centri commerciali polifunzionali, grandi strutture di vendita (art. 10, comma 3, LR 15/2001).</p>
<p>1.29. Documentazione previsionale del clima acustico</p>	<p>Se non è già stata prodotta e valutata in sede di piano attuativo, la documentazione occorre per la realizzazione di scuole e asili nido, ospedali, case di cura e riposo, e nuovi insedia-</p>

	menti residenziali, nei pressi di opere per cui è richiesta la documentazione di impatto acustico (LR 15/2001 - DGR 673/2004).
1.30. Comunicazione sull'esposizione ai campi elettrici e magnetici generati da elettrodotti	Se non è già stata già prodotta e valutata in sede di piano attuativo, la documentazione occorre per la realizzazione di nuovi insediamenti e aree di gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenza superiori a 4 ore, in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio (DPCM 8/7/2003 - DM 29/5/2008).
Richieste di autorizzazioni da allegare alla SCIA DIA	
<i>Le occorrenti richieste di autorizzazioni/nulla-osta/valutazioni/pareri, comunque denominati, devono essere presentate tramite lo sportello unico per l'edilizia (SUE) contestualmente alla DIA SCIA. In caso di intervento per la realizzazione o la modifica di impianto produttivo le richieste di autorizzazione/nulla-osta/valutazione/pareri, comunque denominato, devono essere presentate, unitamente alla DIA SCIA, con domanda unica allo sportello unico per le attività produttive (SUAP). In tutti i casi è possibile presentare l'eventuale atto già rilasciato. Tutte le richieste devono essere accompagnate dalla prevista documentazione. L'inizio dei lavori è sempre subordinato al rilascio dell'atto (autorizzazione, nulla-osta, valutazione o parere favorevole).</i>	
(Atti di competenza del Comune)	
1.31. Richiesta di autorizzazione paesaggistica o richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica (DLgs 42/2004)	Per gli interventi su aree ed edifici (solo per quanto riguarda l'aspetto esteriore) tutelati dalla Parte III del DLgs 42/2004 (artt. 136, 142, 143 comma 1, lett. d, e art. 157). L'accertamento di compatibilità paesaggistica è ammesso (in luogo dell'autorizzazione paesaggistica) in alcuni casi di DIA SCIA in sanatoria.
1.32. Richiesta di autorizzazione per modifica accessi su strade di competenza comunale	Per gli interventi che comportano modifiche o creazione di accessi su strada di competenza comunale (DLgs 285/1992 e DPR 495/1992).
1.33. Richiesta di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico (competenza Comune o Comunità montana) (RD 3267/1923 - Artt. 148-149-150, LR 3/1999)	Nelle aree sottoposte al vincolo idrogeologico, per gli interventi compresi nell'elenco 1 di cui al punto 2.4.1 della direttiva approvata con DGR 1117 del 11/7/2000.
1.34. Richiesta di valutazione d'incidenza SIC/ZPS (modulo compilato di pre-valutazione d'incidenza di interventi) (competenza Comune o Ente Parco)	Per gli interventi compresi in aree SIC e ZPS della "Rete Natura 2000" (esclusi gli interventi definiti "non rilevanti" dalla normativa: DPR 357/1997, LR 7/2004 e DGR 1191/2007)
1.35. Richiesta di autorizzazione sismica o la denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture	Ai sensi dell'art. 10, comma 1, della LR n. 19 del 2008, i lavori previsti dalla denuncia segnalazione certificata di inizio attività non possono essere iniziati fino a quando non sia stata rilasciata l'autorizzazione sismica o effettuato il deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture. In particolare, secondo quanto previsto dagli articoli 11 e 13 della LR 19/2008 e dall'art. 5 della LR n. 23 del 2009: - in tutti i Comuni, siano essi classificati a media o a bassa sismicità, occorre l'autorizzazione sismica per gli interventi individuati dall'art. 11, comma 2, LR 19/2008 (cioè: a) gli interventi edilizi in abitati da consolidare; b) i progetti presentati a seguito di accertamento di violazione delle norme antisismiche, c) gli interventi relativi ad edifici di interesse strategico e alle opere infrastrutturali rilevanti; d) le sopraelevazioni); - per i restanti lavori aventi rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, di cui all'art. 9, comma 1, LR 19/2008, occorre: - fino al 31.05.2010, la denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture, in tutti i Comuni; - dal 01.06.2010, l'autorizzazione sismica, nei Comuni classificati a media sismicità, ovvero la denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture, nei Comuni classificati a bassa sismicità.
(Atti di competenza di altre Amministrazioni)	
1.36. Richiesta di autorizzazione per modifica accessi su strade di competenza provinciale o statale (ANAS)	Per gli interventi che comportano modifiche o creazione di accessi su strade di competenza provinciale o statale (DLgs 285/1992 e DPR 495/1992).
1.37. Richiesta di parere di conformità alla normativa sulla prevenzione incendi (competenza comando provinciale vigili del fuoco) o dichiarazione di intervento non soggetto (DM 16/2/1982 e DPR 37/1998)	- Il parere è necessario in caso di costruzione o trasformazione di locali, attività, impianti inclusi nell'elenco dell'allegato A del DM 16/2/1982. - In ogni altra ipotesi di intervento occorre una dichiarazione asseverata di intervento non soggetto alla normativa sulla prevenzione incendi.
1.38. Richiesta di autorizzazione per inter-	Per tutti gli interventi su immobili tutelati dagli articoli 10 e 11 DLgs 42/2004.

venti su beni culturali tutelati dalla Parte II del DLgs 42/2004	
1.39 Richiesta di VIA (valutazione di impatto ambientale) o di screening (LR 9/1999)	Per gli interventi previsti dall'articolo 4 della LR 9/1999 (qualora il Comune non abbia previsto che l'esito favorevole della VIA abbia anche valore di titolo abilitativo).
1.40. Richiesta di parere integrato AUSL/ARPA (LR 19/1982 e DGR 1446/2007)	Per gli interventi e le attività contemplati negli allegati della DGR 1446/2007.
1.41. Richiesta di nulla-osta dell'Ente Parco	- Per parchi regionali o interregionali: interventi, impianti, opere che comportino trasformazioni all'assetto ambientale e paesaggistico entro il perimetro del Parco e dell'area contigua. Resta esclusa la zona "D" del parco (art. 40, LR 6/2005); - Per parchi nazionali: L 394/1991 e decreto ministero dell'ambiente 14/12/1990.
1.42. Richiesta di autorizzazione idraulica del STB (servizio tecnico di bacino) o del consorzio di bonifica (a seconda della competenza sul corso d'acqua)	Per gli interventi contemplati nel Testo Unico delle opere idrauliche approvato con RD 523/1904 (RD 368/1904, L 183/1989, DLgs 112/1998, LR 3/1999).
1.43. Richiesta di nulla-osta in deroga all'interno di fasce di rispetto di competenza di Ferrovie, ANAS, autorità militari o aeroportuali	Per gli interventi che interessano aree comprese nelle fasce di rispetto di infrastrutture o zone militari.
1.44. Richiesta di autorizzazione dell'autorità marittima o portuale	Per gli interventi da eseguirsi entro 30 m dal confine del demanio marittimo (codice della navigazione).

- (1) Vedi definizione dei contenuti nella Sezione 3.
(2) Vedi definizione dei contenuti nella Sezione 3

3.2) Sezione 2 - Documentazione necessaria per la richiesta di permesso di costruire

<i>(atto o elaborato)</i>	<i>(quando occorre)</i>
Documentazione generale	
2.1. Titolo ad intervenire (1)	Per tutti gli interventi.
2.2. Documentazione catastale (1)	Per tutti gli interventi.
2.3. Ricevuta pagamento diritti di segreteria	Per tutti gli interventi.
2.4. Elenco precedenti edilizi (1)	Per tutti gli interventi su manufatto esistente.
2.5. Calcolo del contributo di costruzione (1)	Per tutti gli interventi non ricompresi nei casi di esonero elencati all'articolo 30, comma 1, della LR 31/2002 (at. 27, LR 31/2002).
2.6. Modello Istat	Per tutti gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento (secondo le istruzioni ISTAT, ai sensi dell'art. 7, DLgs 322/1989, e del DPR 14 luglio 2004).
2.7. Certificato di imprenditore agricolo professionale	Ai fini dell'esonero dal pagamento del contributo di costruzione (art. 30, comma 1, lettera a, della LR 31/2002), e nelle altre eventuali ipotesi contemplate dalla strumentazione comunale in ordine alla disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale (Capo A-IV della LR 20/2000).
Documentazione descrittiva stato di fatto e di progetto	
2.8. Documentazione fotografica dello stato di fatto (1)	Per tutti gli interventi.
2.9. Elaborati grafici dello stato di fatto (rilievo) (1)	Per tutti gli interventi.
2.10. Relazione tecnico descrittiva (1)	Per tutti gli interventi.
2.11. Asseverazione di conformità (1)	Per tutti gli interventi (art. 13, comma 2, LR 31/ 2002).
2.12. Elaborati grafici dello stato legittimo (1)	Quando il permesso di costruire consiste in (o comprende) un accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004 (lo stato legittimo dell'immobile, risultante dai precedenti titoli abilitativi, non corrisponde allo stato di fatto)
2.13. Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato legittimo (1)	
2.14. Elaborati grafici di progetto (1)	Per tutti gli interventi, con esclusione del caso in cui il permesso di costruire integri solo un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004 .
2.15. Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e progetto (giallo e rosso) (1)	Per tutti gli interventi su manufatto esistente, con esclusione del caso in cui il permesso di costruire integri solo un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004.
Altra documentazione tecnica	
2.16. Elaborati grafici dimostrativi e relazione di conformità alla normativa sulle barriere architettoniche (L 13/1989) o dichiarazione asseverata di intervento non soggetto	<p>- Gli elaborati grafici e la relazione di conformità occorrono nei casi di cui all'art. 1, DM 14/6/1989 n. 236, all'art. 24, L 104/1992, e di cui all'art. 77, DPR 380/2001;</p> <p>- In ogni altra ipotesi di intervento occorre una dichiarazione asseverata di intervento non soggetto alla normativa per l'eliminazione o superamento delle barriere architettoniche.</p>
2.17. a) Richiesta di autorizzazione sismica preventiva o denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture, e la relativa documentazione (art. 10, comma 3, lettera a) della LR 19/2008) (vedi il succ. punto 2.32); oppure: b) indicazione del progettista abilitato che cura la progettazione strutturale dell'intero intervento, e dichiarazione del medesimo progettista che asseveri	<p>Per assicurare che nella redazione del progetto architettonico si sia tenuto debitamente conto delle esigenze di riduzione del rischio sismico, l'art. 10, comma 3, della L.R. n. 19 del 2008 richiede che la richiesta di permesso di costruire sia corredata, a scelta del committente, da una delle documentazioni indicate alle lettere a) e b) del presente punto .</p> <p>Per gli interventi privi di rilevanza ai fini sismici è sufficiente allegare alla richiesta di permesso di costruire la documentazione di cui alla lettera c) del presente punto.</p> <p>Si veda l'apposito atto di indirizzo assunto dalla Giunta regionale con delibera n. 121 del 01/02/2010: - per l'individuazione dei contenuti del progetto esecutivo riguardante le strutture, da allegare</p>

<p>il rispetto delle norme tecniche per le costruzioni e delle prescrizioni sismiche contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, con allegata relazione tecnica e relativi elaborati grafici, (art. 10, comma 3, lettera b), della LR 19/2008);</p> <p>oppure:</p> <p>c) dichiarazione del progettista abilitato, contenente l'asseverazione che l'intervento è privo di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, con allegati i relativi elaborati tecnici atti a dimostrare la ricorrenza di tale ipotesi (art. 9, comma 3, della LR 19/2008).</p>	<p>re all'istanza di autorizzazione sismica o alla denuncia di deposito di cui alla lettera a);</p> <ul style="list-style-type: none"> - per la definizione dei contenuti della documentazione di cui alla lettera b) - per l'individuazione dei casi in cui l'intervento è privo di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, di cui alla lettera c); - per l'individuazione degli elaborati tecnici atti a dimostrare la ricorrenza del punto c). <p>Qualora il committente opti per allegare alla richiesta di permesso di costruire la documentazione prevista dalla lettera b) del presente punto, l'istanza volta ad ottenere l'autorizzazione sismica ovvero la denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante la struttura possono essere presentati in un momento successivo, fermo restando che i lavori previsti dal titolo abilitativo edilizio non possono essere iniziati fino a quando non sia stata rilasciata l'autorizzazione sismica o effettuato il deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture, secondo quanto è meglio precisato al punto 2.32.</p>
<p>2.18. Relazione geologica con l'indicazione delle caratteristiche del terreno su cui sorgerà la costruzione, attraverso la ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e, più in generale, di pericolosità geologica del territorio.</p>	<p>Se viene depositata la documentazione di cui all'art. 10, comma 3, lettera a) – LR 19/2008, la relazione geologica è contenuta negli elaborati del progetto esecutivo delle strutture, redatta ai sensi del DM 14.01.2008 o della normativa tecnica previgente qualora ricorrano gli estremi di cui all'art. 64, comma 7 della LR 06/2009.</p> <p>Se viene depositata la documentazione di cui all'art. 10, comma 3, lettera b) della LR 19/2008 verranno fornite le indicazioni delle caratteristiche del terreno su cui sorgerà la costruzione. In questa ipotesi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - qualora l'intervento riguardi una nuova costruzione, verrà altresì indicata la pianificazione delle indagini geognostiche necessarie in fase di progettazione esecutiva, - qualora l'intervento riguardi una costruzione esistente, verrà indicata la sintesi sui risultati delle indagini geognostiche eventualmente condotte e il loro ulteriore approfondimento da pianificare in fase di progettazione esecutiva.
<p>2.19. Relazione sul rispetto dei requisiti tecnici</p>	<p>Nei casi previsti dal RUE, ai sensi dell'art. 33, LR 31/2002</p>
<p>2.20. Relazione sul rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici (DPCM 5/12/1997)</p>	<p>Per gli interventi di nuova costruzione e di "ristrutturazione totale" (circolare del Ministero dell'Ambiente 9/3/1999).</p>
<p>2.21. Progetto degli impianti a servizio degli edifici (DM 37/2008 - L 46/90)</p>	<p>Per gli interventi che contemplino installazione, trasformazione o ampliamento di impianti (art. 11, DM 22/1/2008, n. 37).</p>
<p>2.22. Documentazione sul rispetto dei requisiti di rendimento energetico (DAL 156/2008)</p>	<p>Per gli interventi indicati nell'articolo 3 dell'Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici, approvato con deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale 4 marzo 2008 n. 156.</p>
<p>2.23. Comunicazione e documentazione per la riduzione dell'inquinamento luminoso e il risparmio energetico (LR 19/2003 – DGR 2263/2005)</p>	<p>Per ogni intervento che comporti la realizzazione di un impianto di illuminazione esterna (con le deroghe previste all'art. 8 della direttiva approvata con DGR 29/12/2005 n. 2263 – vedi anche circolare esplicativa n. 14096 del 12/10/2006).</p>
<p>2.24. Relazione asseverata terre e rocce da scavo</p>	<p>Per gli interventi che comportino la produzione di terre e rocce da scavo, esclusi quelli ove sia certo che il materiale è utilizzato a fini di costruzione allo stato naturale nello stesso sito in cui è stato scavato (artt. 186 e 266, comma 7, DLgs 152/2006).</p>
<p>2.25. Documentazione di impatto acustico</p>	<p>Per interventi che riguardano attività produttive, sportive e ricreative, centri commerciali polifunzionali, grandi strutture di vendita (art. 10, comma 3, LR 15/2001).</p>
<p>2.26. Documentazione previsionale del clima acustico</p>	<p>Se non è già stata prodotta e valutata in sede di piano attuativo, la documentazione occorre per la realizzazione di scuole e asili nido, ospedali, case di cura e riposo, e nuovi insediamenti residenziali, nei pressi di opere per cui è richiesta la documentazione di impatto acustico (LR 15/2001 - DGR 673/2004).</p>
<p>2.27. Comunicazione sull'esposizione ai campi elettrici e magnetici generati da elettrodotti</p>	<p>Se non è già stata prodotta e valutata in sede di piano attuativo, la documentazione occorre per la realizzazione di nuovi insediamenti e aree di gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenza superiori a 4 ore, in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio (DPCM 8/7/2003 - DM 29/5/2008).</p>

Richieste di autorizzazioni da allegare alla richiesta di permesso di costruire

Le occorrenti richieste di autorizzazioni/nulla-osta/valutazioni/pareri, comunque denominati, devono essere presentate tramite lo sportello unico per l'edilizia (SUE) contestualmente alla richiesta di permesso di costruire. In caso di intervento per la realizzazione o la modifica di impianto produttivo le richieste di autorizzazione/nulla-osta/valutazione/pareri, comunque denominato, devono essere presentate, unitamente alla richiesta di permesso di costruire, con domanda unica, allo sportello unico per le attività produttive (SUAP). In tutti i casi è possibile presentare l'eventuale atto già rilasciato. Tutte le richieste devono essere accompagnate dalla prevista documentazione. Per ogni atto si specifica se esso costituisce condizione per il rilascio del permesso di costruire, oppure condizione per l'inizio dei lavori.

(Atti di competenza del Comune)

<p>2.28. Richiesta di autorizzazione paesaggistica o richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica (DLgs 42/2004)</p>	<p>Per gli interventi su aree ed edifici (solo per quanto riguarda l'aspetto esteriore) tutelati dalla Parte III del DLgs 42/2004 (artt. 136, 142, 143 comma 1 lett. d, e art. 157). L'accertamento di compatibilità paesaggistica è ammesso (in luogo dell'autorizzazione paesaggistica) in alcuni casi di permesso in sanatoria. Il rilascio dell'autorizzazione (o il positivo accertamento di compatibilità) è necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire</p>
<p>2.29. Richiesta di autorizzazione per modifica accessi su strade di competenza comunale</p>	<p>Per gli interventi che comportano modifiche o creazione di accessi su strada di competenza comunale (DLgs 285/1992 e DPR 495/1992). Il rilascio dell'autorizzazione è necessario ai fini dell'inizio lavori.</p>
<p>2.30. Richiesta di valutazione d'incidenza SIC/ZPS (modulo compilato di pre-valutazione d'incidenza di interventi) (competenza Comune o Ente Parco)</p>	<p>Per gli interventi compresi in aree SIC e ZPS della "Rete Natura 2000" (esclusi gli interventi definiti "non rilevanti" dalla normativa: DPR 357/1997, LR 7/2004 e DGR 1191/2007). L'esito favorevole della valutazione d'incidenza è necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire (art. 5, comma 7, DPR 357/1997).</p>
<p>2.31. Richiesta di autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico (competenza Comune o Comunità montana) (RD 3267 /1923 – Artt. 148-149-150, LR 3/1999)</p>	<p>Nelle aree sottoposte al vincolo idrogeologico, per gli interventi compresi nell'elenco 1 di cui al punto 2.4.1 della direttiva approvata con DGR 1117 del 11/7/2000. Il rilascio dell'autorizzazione è necessario ai fini dell'inizio lavori.</p>
<p>2.32. Richiesta di autorizzazione sismica o la denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture</p>	<p>Ai sensi dell'art. 10, comma 1, della L.R. n. 19 del 2008, i lavori previsti dalla richiesta di permesso di costruire non possono essere iniziati fino a quando non sia stata rilasciata l'autorizzazione sismica o effettuato il deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture.</p> <p>In particolare, secondo quanto previsto dagli articoli 11 e 13 della LR 19/2008 e dall'art. 5 della LR n. 23 del 2009:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in tutti i Comuni, siano essi classificati a media o a bassa sismicità, occorre l'autorizzazione sismica per gli interventi individuati dall'art. 11, comma 2, LR 19/2008 (cioè: a) gli interventi edilizi in abitati da consolidare; b) i progetti presentati a seguito di accertamento di violazione delle norme antisismiche, c) gli interventi relativi ad edifici di interesse strategico e alle opere infrastrutturali rilevanti; d) le sopraelevazioni); - per i restanti lavori aventi rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, di cui all'art. 9, comma 1, LR 19/2008, occorre : - fino al 31.05.2010, la denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture, in tutti i Comuni; - dal 01.06.2010, l'autorizzazione sismica, nei Comuni classificati a media sismicità, ovvero la denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture, nei Comuni classificati a bassa sismicità.

(Atti di competenza di altre Amministrazioni)

<p>2.33. Richiesta di autorizzazione per modifica accessi su strade di competenza provinciale o statale (ANAS)</p>	<p>Per gli interventi che comportano modifiche o creazione di accessi su strade di competenza provinciale o statale (DLgs 285/1992 e DPR 495/1992). Il rilascio dell'autorizzazione è necessario ai fini dell'inizio lavori.</p>
<p>2.34. Richiesta di parere di conformità alla normativa sulla prevenzione incendi (competenza comando provinciale vigili del fuoco) o dichiarazione di intervento</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Il parere è necessario in caso di costruzione o trasformazione di locali, attività, impianti inclusi nell'elenco dell'allegato A del DM 16/2/1982. - In ogni altra ipotesi di intervento occorre una dichiarazione asseverata di intervento non

non soggetto (DM 16/2/1982 e DPR 37/1998)	soggetto alla normativa sulla prevenzione incendi. Il rilascio del parere di conformità è necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire.
2.35. Richiesta di autorizzazione per interventi su beni culturali tutelati dalla Parte II del DLgs 42/2004	Per tutti gli interventi su immobili tutelati dagli articoli 10 e 11 del DLgs 42/2004. Il rilascio dell'autorizzazione è necessario ai fini dell'inizio lavori.
2.36. Richiesta di VIA (valutazione di impatto ambientale) o di screening (LR 9/1999)	Per gli interventi previsti dall'articolo 4 della LR 9/1999 (qualora il Comune non abbia previsto che l'esito favorevole della VIA abbia anche valore di titolo abilitativo). L'esito favorevole della VIA è necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire.
2.37. Richiesta di parere integrato AUSL/ARPA (LR 19/1982 e DGR 1446/2007)	Per gli interventi e le attività contemplati negli allegati della DGR 1446/2007. Il rilascio del parere favorevole è necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire.
2.38. Richiesta di nulla-osta dell'Ente Parco	- Per parchi regionali o interregionali: interventi, impianti, opere che comportino trasformazioni all'assetto ambientale e paesaggistico entro il perimetro del Parco e dell'area contigua. Resta esclusa la zona "D" del parco (art. 40, LR 6/2005); - Per parchi nazionali: L 394/1991 e decreto ministero dell'ambiente 14/12/1990. Il rilascio del nulla-osta è necessario ai fini del rilascio del permesso di costruire.
2.39. Richiesta di autorizzazione idraulica del STB (servizio tecnico di bacino) o del consorzio di bonifica (a seconda della competenza sul corso d'acqua)	Per gli interventi contemplati nel Testo Unico delle opere idrauliche approvato con RD 523/1904 (RD 368/1904, L 183/1989, DLgs 112/1998, LR 3/1999). Il rilascio dell'autorizzazione è necessario ai fini dell'inizio lavori.
2.40. Richiesta di nulla-osta in deroga all'interno di fasce di rispetto di competenza di Ferrovie, ANAS, autorità militari o aeroportuali	Per gli interventi che interessano aree comprese nelle fasce di rispetto di infrastrutture o zone militari. Il rilascio del nulla-osta è necessario ai fini dell'inizio lavori.
2.41. Richiesta di autorizzazione dell'autorità marittima o portuale	Per gli interventi da eseguirsi entro 30 m dal confine del demanio marittimo (codice della navigazione). Il rilascio dell'autorizzazione è necessario ai fini dell'inizio lavori.

(1) Vedi definizione dei contenuti nella Sezione 3

3.3) Sezione 3 - Definizione dei contenuti di alcuni elaborati

Numera- zione ela- borati (1)	Elaborato	Contenuti
1.1. 2.1.	Titolo ad intervenire	<p>Concerne la legittimazione dell'intestatario del titolo abilitativo edilizio, sotto il profilo dell'effettiva disponibilità dell'area o dell'edificio oggetto dell'intervento.</p> <p>La documentazione consiste in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dichiarazione sostitutiva di certificazione (art. 46, DPR 445/2000) relativa al titolo di disponibilità dell'immobile eventualmente accompagnata da copia dell'atto comprovante il titolo; - copia dell'eventuale provvedimento di concessione d'uso di suolo pubblico (qualora l'opera insista su suolo pubblico).
1.2. 2.2.	Documentazione catastale	<p>Estratto di mappa validato dal tecnico progettista.</p> <p>La planimetria catastale, se esistente, può essere richiesta qualora possa chiarire aspetti relativi alle fasi costruttive dell'edificio; la visura catastale, anche storica, può essere richiesta qualora i dati in essa contenuti possano risolvere dubbi riguardo la destinazione d'uso o altro.</p>
1.7. 2.4.	Elenco precedenti edilizi	<p>Elenco degli estremi dei precedenti titoli abilitativi edilizi, rilasciati dal Comune, riferiti all'immobile oggetto di intervento.</p> <p>In assenza di tali atti potrà essere presentata documentazione catastale di impianto (1939) o altri documenti probatori.</p> <p>E' necessario elencare anche eventuali valutazioni preventive già rilasciate, piani attuativi connessi con l'intervento, titolo abilitativo per opere di urbanizzazioni connesse con l'intervento o precedenti progetti presentati sullo stesso lotto e non realizzati.</p>
1.8. 2.5.	Calcolo del contributo di ostruzione	<p>Escludendo i casi di esonero di cui all'art. 30, LR 31/2002, determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e compilazione del modello di calcolo per la determinazione del costo di costruzione (Allegati B, C, D, alla DCR 1108/1999).</p> <p>Eventuale calcolo per la monetizzazione degli standard ove prevista dal RUE (art. A-26, commi 7 e 10, LR 20/2000).</p>
1.11. 2.8.	Documentazione fotografica dello stato di fatto	<p>Documentazione fotografica idonea ad una lettura completa, chiara ed univoca della consistenza del lotto o dell'immobile oggetto d'intervento (compresi i locali interni se interessati dai lavori), nonché delle aree ed edifici contermini e delle preesistenze vegetazionali.</p> <p>Le immagini sono accompagnate da indicazione planimetrica dei punti di ripresa.</p>
1.12. 2.9.	Elaborati grafici dello stato di fatto (rilievo)	<p>Per interventi di nuova costruzione : planimetria generale dello stato dei luoghi e delle aree attigue (di norma in scala 1/500) che riporti la toponomastica, i profili altimetrici del terreno, le distanze degli immobili oggetto di intervento dai confini di proprietà, da strade, percorsi, edifici limitrofi, con indicazione delle specie arboree, di tutte le reti tecnologiche esistenti (relativamente all'area di intervento) e di ogni elemento che possa caratterizzare il contesto del progetto, compresa la segnalazione di eventuali vincoli di rispetto e di eventuali servitù di uso pubblico (devono essere riportate le servitù di uso pubblico rilevabili dagli strumenti urbanistici, o dagli inventari del patrimonio comunale o dagli elenchi comunali delle strade vicinali, nonché, in ogni caso, le servitù costituite su passaggi di accesso a beni demaniali).</p> <p>Le informazioni sullo stato di fatto possono essere anche desunte dalla Carta tecnica regionale o dal Data Base Topografico.</p> <p>Per interventi su edifici esistenti : planimetria generale (di norma in scala 1/1000 o 1/500) che consenta l'individuazione dell'area e dell'immobile oggetto di intervento, con indicazione della toponomastica, delle distanze dai confini e di eventuali specie arboree; rilievo quotato in scala adeguata (di norma 1/100) delle parti di immobile oggetto di intervento (piante, prospetti e sezioni necessarie a descrivere adeguatamente il manufatto) con indicazioni della destinazione d'uso dei locali, dei rapporti illuminazione-ventilanti, delle altezze interne dei locali e di tutte le informazioni utili a comprendere la consistenza dell'immobile su cui si interviene.</p>
1.13. 2.10.	Relazione tecnico descrittiva	<p>Deve contenere le seguenti informazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tipologia di intervento (N.C., demolizione, ristrutturazione etc.); - tipologia del manufatto; - ubicazione dell'intervento; - classificazione urbanistica; - vincoli (di legge, da piani sovraordinati, comunali, fasce di

		<p>rispetto, servitù di uso pubblico);</p> <p>- (nel caso si realizzi o si intervenga su un edificio) verifica del rispetto dei valori massimi di edificazione; conteggi superfici utili, accessorie, superfici permeabili; verifica standard e parcheggi pertinenziali ed eventuali monetizzazioni degli standard; destinazioni d'uso; situazione rispetto allo scarico dei reflui;</p> <p>- descrizione e motivazione delle scelte progettuali (es. per un edificio: struttura, tamponature, infissi esterni, caratteristiche dimensionali (metriche e volumetriche) e prestazionali, scelta dei materiali di finitura e colori e relazione con il contesto).</p> <p>La relazione può inoltre contenere (qualora non siano distinti in altri elaborati):</p> <p>- asseverazione di conformità, ai sensi dell'art. 13, comma 2, LR 31/2002 (vedi punto successivo);</p> <p>- dichiarazione di intervento soggetto (o meno) alle normative per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per la prevenzione incendi, per la vulnerabilità sismica, etc..</p>
1.14. 2.11.	Asseverazione di conformità	<p>Dichiarazione del progettista abilitato che assevera, ai sensi dell'art. 481 del codice penale, la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati e approvati ed al RUE, alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie, nonché alla valutazione preventiva, ove acquisita (articolo 13, comma 2, LR 31/2002).</p> <p>Nel caso in cui il titolo abilitativo riguardi un accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 17, LR 23/2004 (anche nel caso dei cd. "titoli misti", di "parziale sanatoria" e di autorizzazione di nuovi interventi), i contenuti dell'asseverazione relativi alla normativa tecnica per l'edilizia (sicurezza sismica, contenimento consumi energetici, eliminazione barriere architettoniche, sicurezza degli impianti, cemento armato e strutture metalliche) attestano la conformità delle opere da sanare in riferimento alle norme vigenti al momento della realizzazione delle opere stesse;</p> <p>In particolare, per la normativa sulla sicurezza sismica, l'asseverazione contiene, ai sensi della LR 19/2008:</p> <ul style="list-style-type: none"> • o la dichiarazione che i lavori realizzati non comportano modifiche alle parti strutturali dell'edificio o agli effetti dell'azione sismica sulle stesse, • o che i lavori rispettano la normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della loro realizzazione, • o che sono stati realizzati ulteriori lavori (per i quali sarà presentata istanza di autorizzazione o depositato il progetto ai sensi della LR 19/2008) per adeguare l'opera alla normativa tecnica vigente al momento della richiesta di sanatoria.
1.15. 2.12.	Elaborati grafici dello stato legittimo	<p>Copia dell'ultimo progetto presentato per l'immobile per il quale sia stato rilasciato un titolo abilitativo (o presentata una DIA eseguibile). Per i fabbricati costruiti fuori dai centri abitati prima del 01.09.1967 in assenza di strumenti urbanistici (entrata in vigore della L. 765/1967), tale documentazione può essere sostituita da copia della planimetria catastale d'impianto.</p>
1.16. 2.13.	Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e stato legittimo	<p>Gli elaborati devono ricomprendere tutte le piante, le sezioni e i prospetti in scala adeguata (di norma in scala 1/100) necessari ad evidenziare, attraverso la sovrapposizione dei due disegni, le differenze tra l'ultimo stato legittimato (o, nei casi previsti, la planimetria catastale d'impianto) e il rilievo del manufatto. Devono essere evidenziati con campitura rossa tutti gli elementi rilevati che nello stato legittimo o non erano presenti, o sono stati tamponati, o si trovano in posizione diversa da quanto indicato; devono essere evidenziati con campitura gialla gli elementi presenti nello stato legittimo che, viceversa, si rileva che siano assenti o demoliti o spostati.</p>
1.17. 2.14.	Elaborati grafici di progetto	<p>Gli elaborati devono ricomprendere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Posizionamento del progetto su CTR o DB Topografico - Planimetria generale di progetto, di norma in scala 1/500 o 1/200, con indicazione quotata delle distanze dai confini e quote planimetriche e altimetriche riferite a strade e percorsi limitrofi; indicazione dei manufatti in progetto e di quelli attigui, di parcheggi, accessi e recinzioni; indicazione di eventuali corsi d'acqua, fasce di rispetto e altri vincoli; indicazione dell'arredo urbano, delle pavimentazioni e dell'organizzazione delle aree verdi con le essenze arboree e arbustive nel loro sviluppo definitivo, nonché di ogni altro elemento utile per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza; - Planimetria in scala adeguata (di norma 1/200 o 1/100) che rappresenti gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio e l'eventuale posizione di macchinari e apparecchiature, le canne di smaltimento e di captazione, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale;

		<ul style="list-style-type: none"> - Piante di progetto, di norma in scala 1/100 o 1/50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione della destinazione dei singoli locali e della relativa superficie utile e accessoria e del rapporto aero-illuminante; pianta della copertura con indicazione delle falde e delle pendenze, volumi tecnici e lucernai; - Sezioni di progetto, di norma in scala 1/100 o 1/50, debitamente quotate, in numero tale da descrivere compiutamente l'intervento edilizio, e comunque non meno di due; - Prospetti di progetto, di norma in scala 1/100 o 1/50, di tutti i fronti del manufatto, 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 parte degli edifici contermini; - Eventuali particolari architettonici in scala adeguata se utili per una più completa e accurata descrizione dell'opera progettata. <p>Per quanto riguarda gli ampliamenti e altre opere sull'esistente, gli elaborati di progetto sopra descritti potranno essere limitati alla parte che viene modificata, senza tralasciare eventuali effetti sulla sagoma e sui prospetti, distanze dai confini etc.</p>
1.18. 2.15.	Elaborati grafici comparativi tra stato di fatto e progetto (giallo e rosso)	Gli elaborati devono ricomprendere tutte le piante, le sezioni e i prospetti in scala adeguata (di norma 1/100) necessari ad evidenziare, attraverso la sovrapposizione dei due disegni, le differenze tra lo stato di fatto (rilievo) e il progetto. Devono essere evidenziati con campitura rossa tutti gli elementi che nel progetto sono di nuova realizzazione o vengono tamponati; devono essere evidenziati con campitura gialla gli elementi esistenti che vengono demoliti comprese le nuove aperture di porte e finestre. Eventuali elementi sostituiti (demoliti e ricostruiti nella stessa posizione) sono evidenziati con un tratteggio giallo e rosso.

(1) Il primo numero si riferisce agli elaborati elencati alla Sezione 1, mentre il secondo numero si riferisce agli elaborati elencati alla Sezione 2 precedenti.

4) GLOSSARIO DI ULTERIORI DEFINIZIONI E TERMINI NEL LESSICO DEL SETTORE URBANISTICO-EDILIZIO

4.1) DEFINIZIONI DI TERMINI IN MATERIA URBANISTICA

TERMINE	DEFINIZIONE
Area produttiva ecologicamente attrezzata	<p>Aree produttive caratterizzate dall'adozione di particolari accorgimenti infrastrutturali e gestionali in un sistema unitario e di qualità, al fine di garantire elevate prestazioni ambientali relativamente ai seguenti settori:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) salubrità e igiene dei luoghi di lavoro; b) prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del terreno; c) smaltimento e recupero dei rifiuti; d) trattamento delle acque reflue; e) contenimento del consumo dell'energia e al suo utilizzo efficace; f) prevenzione, controllo e gestione dei rischi di incidenti rilevanti; g) adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci.
Azienda agricola	<p><i>E' definita dall'unità tecnico-economica costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui ed eventualmente da impianti e attrezzature varie, in cui si attua la produzione agraria, forestale o zootecnica, ad opera di un conduttore, cioè persona fisica, società o ente che ne sopporta il rischio sia da solo (conduttore coltivatore o conduttore con salariati e/o compartecipanti), sia in forma associata.</i></p> <p>I caratteri distintivi dell'azienda agricola sono pertanto:</p> <ol style="list-style-type: none"> b) L'utilizzazione dei terreni per la produzione agricola, forestale, zootecnica (non costituiscono azienda i terreni abbandonati); i terreni possono essere costituiti da uno o più appezzamenti, contigui o non, ricadenti in uno stesso comune o più comuni; c) L'unità tecnico-economica di produzione facente capo a un conduttore che ne sopporta il rischio. <p>I terreni possono essere in proprietà od in affitto. Non costituiscono "azienda agricola" i terreni utilizzati esclusivamente come orti familiari o per allevamenti di uso familiare.</p>
Capacità insediativa produttiva	<p>E' la misura dell'entità degli insediamenti specializzati per attività produttive in un determinato territorio - ad es. comunale- o in un determinato centro urbano; si misura in mq.; in analogia con la capacità insediativa urbana si distingue in:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>capacità insediativa in essere</u>, che è convenzionalmente misurata dalla superficie territoriale delle aree già occupate da insediamenti specializzati per attività produttive; ▪ <u>capacità insediativa aggiuntiva</u>, che è convenzionalmente misurata dalla superficie territoriale delle aree interessabili da nuovi insediamenti specializzati per attività produttive, con l'attuazione completa delle previsioni del Piano urbanistico generale vigente; ▪ <u>capacità insediativa teorica</u>, che corrisponde alla somma della capacità insediativa in essere e di quella aggiuntiva.
Capacità insediativa urbana	<p><i>E' la misura dell'entità degli insediamenti urbani in un determinato territorio - ad es. comunale - o in un determinato centro urbano; si distingue in:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>capacità insediativa in essere</u>, che è convenzionalmente misurata dal numero di alloggi esistenti ad una determinata data nel territorio considerato, ivi compresi quelli delle zone rurali, o nel centro urbano considerato; ▪ <u>capacità insediativa aggiuntiva</u>, che è la stima dell'entità degli ulteriori insediamenti urbani realizzabili con l'attuazione completa delle previsioni del Piano urbanistico generale vigente; convenzionalmente è data dal numero di alloggi aggiuntivi realizzabili, calcolato secondo la dimensione statistica media dell'alloggio (v.), e considerando: <ul style="list-style-type: none"> • il numero massimo di alloggi realizzabili nelle zone di nuova urbanizzazione con la piena utilizzazione della potenzialità edificatoria consentita e considerando che questa venga utilizzata interamente per realizzare alloggi; • la stima degli alloggi aggiuntivi realizzabili nelle aree urbanizzate attraverso operazioni significative di trasformazione urbana (ristrutturazione urbanistica, riconversione di insediamenti dismessi); • la stima degli alloggi aggiuntivi realizzabili con operazioni diffuse di recupero e cambio d'uso di edifici sparsi nelle zone rurali. <p>La stima non comprende viceversa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gli alloggi realizzabili con operazioni diffuse di recupero edilizio, cambio d'uso, sostituzione edilizia e/o addensamento nel tessuto urbano consolidato; • gli alloggi realizzabili nelle zone agricole al servizio dell'agricoltura. <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>capacità insediativa teorica</u>, che corrisponde alla somma della capacità insediativa in essere e di quella aggiuntiva.
Carico antropico	<p>E' la misura della presenza umana in una determinata area, o immobile, o esposta a una determinata situazione, ed è data convenzionalmente dal numero di persone potenzialmente presenti e dalla durata presunta della loro permanenza in relazione alla funzione svolta.</p>
Centro abitato	<p>Ai sensi della <u>definizione dell'ISTAT</u>, è un aggregato di case contigue o vicine con interposte strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di continuità, caratterizzato dall'esistenza di servizi od esercizi pubblici e generalmente determinanti un luogo di raccolta ove sogliono concorrere anche gli abitanti dei luoghi vicini per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamento e simili, in modo da manifestare l'esistenza di una forma di vita sociale coordinata dal centro stesso; nel presente Piano si intendono per centri abitati, salvo diversa precisazione, le località considerate tali secondo il Censimento ISTAT della popolazione e delle abitazioni del 2001. La presente definizione non necessariamente coincide con la individuazione e perimetrazione dei centri abitati ai fini dell'applicazione del Codice della Strada, che è di competenza dei Comuni.</p> <p><i>Ai sensi del Codice della Strada per centro abitato si intende l'insieme di edifici, delimitato lungo le vie</i></p>

	d'accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari e pedonali sulla strada.
Centro aziendale	Luogo presso il quale sono effettuate le attività di gestione dell'azienda agricola ("complesso dei fabbricati situati nell'azienda agricola e connessi all'attività dell'azienda stessa. Esso comprende le eventuali abitazioni del conduttore e dell'altra manodopera impiegata nei lavori aziendali, i ricoveri per animali, i locali per l'immagazzinamento dei prodotti (magazzini, sili da foraggio, fienili, ecc.) e quelli per il deposito di macchine ed attrezzi di uso agricolo"). Può non coincidere con il centro amministrativo.
Corridoi ecologici	Elementi ecologici lineari, terrestri e/o acquatici, naturali e seminaturali, con andamento ed ampiezza variabili, in grado di svolgere, eventualmente con idonee azioni di riqualificazione, la funzione di collegamento tra i nodi, garantendo la continuità della rete ecologica. I corridoi esistenti coincidono prevalentemente con i principali corsi d'acqua superficiali e le relative fasce di tutela e pertinenza con il reticolo idrografico principale di bonifica.
Sub-comparto edificatorio	Si intende la parte di superficie, attuabile anche singolarmente, all'interno di un comparto di maggiore dimensione
Diritto edificatorio	E' l'entità di edificazione potenziale che uno strumento urbanistico comunale riconosce e attribuisce di diritto ai soggetti proprietari di una determinata area o immobile o insieme di aree o immobili; non necessariamente coincide con la densità edilizia territoriale. L'entità dei diritti edificatori è misurata in termini di Superficie complessiva SC o in termini di Superficie utile e Superficie accessoria, in rapporto alla superficie dell'area.
Dotazioni territoriali	Sono costituite dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione.
Fascia di ambientazione	Fascia di larghezza variabile in relazione alle esigenze ed al contesto, da sistemare con idonei impianti vegetali, destinata a mitigare l'impatto visivo della nuova realizzazione dai principali punti di vista esterni ad essa, ed eventualmente, nei casi previsti, a costituire un corridoio ecologico quale elemento funzionale della rete ecologica. Per le strade è costituita dall'insieme di aree, adiacenti alla carreggiata, interne e/o esterne alla sede stradale, adibite ed organizzate per le funzioni di mitigazione degli impatti, di inserimento paesaggistico, di incremento delle dotazioni ecologiche del territorio.
Fascia di rispetto	Fascia di terreno sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di costruzioni o all'impianto di alberi o siepi; per le strade, ai sensi del Codice della Strada, si misura dal confine della sede stradale; per le ferrovie si misura dal piede della scarpata ferroviaria.
Funzione	Ruolo svolto o assegnato da un Piano, a una determinata porzione di territorio o un determinato insieme di oggetti territoriali. Le funzioni possono esplicarsi nell'esercizio delle attività umane, oppure possono essere svolte da porzioni di territorio o da oggetti territoriali in quanto tali, anche a prescindere dal ruolo attivo di un operatore o da un utente.
Immobile	Sono 'beni immobili' ai sensi dell'Art. 812 del Codice Civile, o semplicemente 'immobili': - il suolo, ovvero le unità di suolo o 'aree'; - le costruzioni edilizie; - gli alberi; - i corpi idrici (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).
Intervento urbanistico	Evento intenzionale che determina cambiamenti dell'assetto urbano, con conseguenti modifiche nello stato di diritto dei suoli (nuova urbanizzazione, ristrutturazione urbanistica o di sostituzione di cospicui insediamenti dismessi, ossia interventi di trasformazione urbana).
Nodi ecologici complessi	Unità areali naturali e semi-naturali di specifica valenza ecologica che offrono prospettive di evoluzione in tal senso; hanno la funzione di capisaldi della rete. Il nodo complesso può ricomprendere più nodi semplici e anche corridoi o tratti di questi. Nel territorio di pianura i nodi ecologici complessi, oltre che dai SIC sono costituiti da biotopi, habitat naturali e seminaturali, ecosistemi di terra e acquatici.
Nodi ecologici semplici	Unità areali naturali e seminaturali che, seppur di valenza ecologica riconosciuta, si caratterizzano per minor complessità, ridotte dimensioni e maggiore isolamento rispetto ai nodi ecologici complessi. I nodi semplici sono costituiti esclusivamente dal biotopo, non comprendendo aree a diversa destinazione.
Zone di rispetto dei nodi ecologici	Sono costituite dalle zone, di solito agricole, circostanti o inframmezzate i nodi ecologici; svolgono una funzione di protezione degli spazi naturali o seminaturali in essi contenuti e individuano ambiti sui quali concentrare eventuali ulteriori interventi di rinaturalizzazione.
Organismo edilizio	Per organismo edilizio si intende una U.I., ovvero un insieme di U.I., con specifica destinazione d'uso, progettata unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza. Gli organismi edilizi sono costituiti da: spazi di fruizione dell'utenza per attività principale; spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria; spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola U.I. o essere comuni a più U.I.); locali e vani tecnici. L'organismo edilizio può avere delle pertinenze associate alla singola U.I., ovvero comuni a più U.I. Ad esclusione di locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti.
Rete ecologica	Sistema polivalente di nodi - rappresentati da unità ecosistemiche tendenzialmente areali dotate di dimensioni e struttura ecologica tali da svolgere il ruolo di "serbatoi di biodiversità" e, possibilmente, di produzione di risorse eco-compatibili in genere - e corridoi - rappresentati da elementi ecosistemici sostanzialmente lineari di collegamento tra i nodi, che svolgono funzioni di rifugio, sostentamento, via di transito ed elemento captatore di nuove specie - che, innervando il territorio, favorisce la tutela, la conservazione e possibilmente l'incremento della biodiversità floro-faunistica legata alla presenza-sopravvivenza di ecosistemi naturali e semi-naturali.
Sede stradale	Ai sensi del Codice della Strada comprende la carreggiata, gli eventuali marciapiedi e banchine, nonché le fasce di pertinenza stradali comprendenti le scarpate e gli altri elementi accessori della sede, di proprietà dell'ente proprietario della strada. Il confine della sede stradale è dato dal confine esterno delle pertinenze; non comprende le fasce di ambientazione.
Standards urbanistici (vedi dotazioni territoriali)	Gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici per la realizzazione delle infrastrutture, l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e spazi collettivi. Essi sono

	<p>stabiliti, per i diversi tipi di funzione, insediamento ed ambito zonale, dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati, fermi restando i minimi di legge.</p> <p><u>Standard di qualità urbana</u>: livello quantitativo e qualitativo del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e di quello delle attrezzature e spazi collettivi, idonei a soddisfare le esigenze dei cittadini. Lo standard attiene in particolare:</p> <p>a) alla tipologia e alla quantità di tali dotazioni;</p> <p>b) alle loro caratteristiche prestazionali, in termini di accessibilità, di piena fruibilità e sicurezza per tutti i cittadini di ogni età e condizione, di equilibrata e razionale distribuzione nel territorio, di funzionalità e adeguatezza tecnologica, di semplicità ed economicità di gestione.</p> <p><u>Standard di qualità ecologico ambientale</u>: grado di riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale e di miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano.</p> <p>Lo standard attiene:</p> <p>a) alla disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo delle risorse non rinnovabili ed alla prevenzione integrata degli inquinamenti;</p> <p>b) alla realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività umana; al potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ed ambientali.</p>
Strumenti urbanistici generali	<p>Strumenti della pianificazione urbanistica comunale con riferimento alla l.r. 20/2000:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Piano Strutturale Comunale (PSC) - Art. 28 ▪ Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) - Art. 29 ▪ Piano Operativo Comunale (POC) - Art. 30 ▪ Piani Urbanistici Attuativi (PUA) - Art. 31
Superficie Agricola Utilizzata	<p>L'insieme dei terreni investiti a seminativi, orti familiari, prati permanenti e pascoli, coltivazioni legnose agrarie e castagneti da frutto.</p> <p>Essa costituisce la superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole, non comprende la superficie investita a funghi in grotte, sotterranei ed appositi edifici.</p>
Territorio urbanizzato (TU)	<p>Corrisponde al perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità o in costruzione ed i lotti interclusi. Non comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i nuclei o modesti addensamenti edilizi in ambiente rurale; - gli insediamenti produttivi, impianti tecnici, cimiteri, impianti di distribuzione di carburanti e relativi servizi accessori, e simili, se isolati in ambiente extraurbano; - le aree attrezzate per attività ricreative o sportive in ambiente extraurbano comportanti una quota modesta di edificazione o impermeabilizzazione del suolo; - le aree interessate da attività estrattive e relativi impianti; - gli allevamenti zootecnici. <p>Per perimetro del TU ad una determinata data si intende il perimetro corrispondente alla situazione di fatto a quella data</p>
Territorio in corso di urbanizzazione programmata (TPU)	<p>Comprende tutte le aree per nuovi insediamenti urbani o per l'ampliamento di ambiti specializzati per attività produttive o di poli funzionali la cui attuazione sia programmata dal POC. Fino all'approvazione del primo POC, il TPU comprende le aree non urbanizzate o solo parzialmente urbanizzate ma la cui utilizzazione urbana è programmata ed irreversibile in quanto sottoposte a Piani Urbanistici Attuativi approvati, le aree interessate da progetti preliminari approvati di opere pubbliche urbane, nonché le aree già acquisite da enti pubblici per destinazioni urbane di interesse pubblico, anche se non ancora utilizzate.</p>
Territorio a destinazione urbana potenziale (TDU)	<p>Comprende tutte le aree per nuovi insediamenti urbani o per l'ampliamento di ambiti specializzati per attività produttive o di poli funzionali previste in un PSC ma la cui attuazione non sia programmata dal POC. Fino all'approvazione del primo POC, il TDU comprende tutte le aree non urbanizzate e non comprese nel TPU destinate ad essere utilizzate per usi urbani.</p> <p>Il TDU non comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le aree destinate alla realizzazione di infrastrutture ed impianti di carattere extraurbano (viabilità extraurbana, discariche, depuratori, impianti energetici e simili); - le aree destinate a parchi territoriali extraurbani, e ad attività ricreative e sportive all'aperto, anche private, comportanti una quota modesta di edificazione o impermeabilizzazione del suolo; - le aree destinate ad attività estrattive e relativi impianti.
Territorio rurale	<p>Tutto il territorio che non sia classificato urbano o in corso di urbanizzazione o a destinazione urbana potenziale.</p> <p>Il territorio rurale comprende anche le aree forestali.</p>
Trasformazione urbana	<p>E' costituita dagli 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; sono fra questi in particolare gli interventi di sostituzione di cospicui insediamenti dismessi con nuovi insediamenti e con diverse funzioni.</p>
Unità minima d'intervento nel centro storico	<p>Per unità minima di intervento nel centro storico si intende l'area, delimitata da un perimetro, all'interno della quale gli interventi non manutentivi sono assoggettati alla presentazione di un progetto unitario.</p>
Uso	<p>Si intende lo svolgersi, nell'ambito della disciplina urbanistica, di una determinata attività in un determinato immobile</p>

4.2) DEFINIZIONI DI TERMINI IN MATERIA EDILIZIA

TERMINE	DEFINIZIONE
Abbaino	Opera sporgente dalla copertura del tetto che consente l'apertura di una finestra verticale, realizzata al fine di illuminare il vano sottostante
Aggetto	Sporgenza orizzontale del piano di facciata (balcone, pensilina, mensola, cornice ecc.)
Altana	Struttura rialzata, al di sopra del tetto, a guisa di torretta.
Androne	Galleria, posta al pianterreno di un edificio, che collega l'ingresso con il cortile.
Attico	Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato, posizionata all'ultimo piano, parzialmente arretrata rispetto alla facciata e provvista di terrazzo a livello.
Aperture (luci e vedute)	Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle norme del presente R.E., anche da quelle del Codice Civile (L. III, Tit. II, Sez.VII). Per luci si intendono le aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute si intendono le aperture che permettono anche l'affacciamento, diretto oppure obliquo o laterale.
Bow-window	Elemento strutturale sporgente dal corpo di fabbrica, generalmente delimitato da superfici verticali
Cantina	Locale costituente accessorio dell'unità principale, adibito a deposito, con accesso generalmente situato al piano terreno, interrato o seminterrato del fabbricato di cui fa parte.
Cavedio	Cortile di dimensioni molto ridotte con la funzione di illuminare e arieggiare locali di servizio o comunque non abitabili; utilizzo per il passaggio di condutture principali di impianti, consentendone l'ispezione e la manutenzione.
Chiosco	Piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
Copri-scopri	Strutture precarie estensibili, scopribili od apribili, utilizzate per attività temporanee od occasionali, (es. carico e scarico), nelle quali non è prevista la permanenza di persone, ed utilizzate esclusivamente ad integrazione di attività principali,
Costruzione edilizia(alias "opera edilizia)	Costruzione edilizia, alias opera edilizia, o semplicemente costruzione è qualsiasi manufatto, fissato al suolo o posto sul suolo o incorporato nel suolo, avente caratteristiche di stabilità e consistenza . 3. Ai fini del RUE le costruzioni edilizie sono classificate in quattro categorie: edifici, impianti, strutture tecnologiche, infrastrutture, manufatti diversi.
Forni (fornetti e barbecue)	Piccoli manufatti, per la cottura di cibi o vivande, dotati o meno di canne fumarie.
Galleria	Ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
Gazebo	Chiosco da giardino con funzione di arredo, eventualmente copribile con vegetazione o materiale leggero permeabile o parzialmente impermeabile
Immobile,	Sono 'beni immobili' ai sensi dell'Art. 812 del Codice Civile, o semplicemente 'immobili': - il suolo, ovvero le unità di suolo o 'aree'; - le costruzioni edilizie; - gli alberi; - i corpi idrici (i corsi d'acqua, le sorgenti, e simili).
Impianto (alias struttura tecnologica)	E' qualunque costruzione stabile, di rilevanza spaziale tridimensionale, non assimilabile ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitante uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone. Sono ad esempio impianti: macchinari produttivi o che forniscono un servizio (non costituenti componenti di edifici); silos e serbatoi le cui normali condizioni di funzionamento non prevedono la presenza di persone all'interno; bacini di accumulo di liquidi o liquami; antenne di trasmissione o ricezione (con esclusione delle antenne di ricezione del singolo utente finale o condominio, che costituiscono un impianto dell'edificio); torri piezometriche; tralicci; nastri trasportatori; cabine elettriche (quando non costituiscono pertinenze di un edificio); centrali termiche non di pertinenza di edifici; impianti di trasformazione di energia; impianti di potabilizzazione e di depurazione; discariche e inceneritori di rifiuti; autosilos meccanizzati, e quanto può essere assimilato ai predetti. Sono inoltre compresi in questa categoria le costruzioni atte a contenere più persone, ma prive di copertura: ad esempio gli impianti sportivi o per lo spettacolo scoperti: campi da gioco, piste sportive, arene e cinema all'aperto, e relative gradinate, piscine, e simili. Non si considerano "impianti sportivi" le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato.
Indice di densità arborea	Numero di alberi esistenti o da mettere a dimora per ogni unità di superficie di riferimento.
Indice di densità arbustiva	Numero di arbusti esistenti o da mettere a dimora per ogni unità di superficie di riferimento.
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: a) 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, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili; b) 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.
Intervento edilizio	Evento intenzionale che determinano cambiamenti dello stato fisico di un immobile; i tipi di intervento edilizio sono definiti dalla legislazione nazionale e regionale vigente;
Involucro	Si definisce involucro di un edificio la figura geometrica costituita dalle superfici (piane o non piane) che delimitano l'insieme di tutti gli spazi chiusi dell'edificio. L'involucro è quindi definito in analogia alla saggoma, ma non comprende gli spazi aperti coperti.
Lucernario	Apertura, protetta da un infisso o da un serramento, vetrata, che si pratica nel tetto di un edificio per illuminare e ventilare i locali sottostanti. E' normalmente accessibile per la manutenzione e pulizia del coperto.

Manufatti diversi	Rientrano nei manufatti diversi tutte le costruzioni non classificabili come edifici, impianti o infrastrutture, e cioè, a titolo di esempio non esaustivo: a) le opere di sostegno e di contenimento: muri di sostegno e contenimento, briglie, opere di difesa spondale, argini, pozzi, maceri, moli, barriere antirumore e simili; b) le recinzioni in qualunque materiale (a eccezione della sola siepe viva); c) le pavimentazioni, le massicciate e le piattaforme sul suolo, i parcheggi a raso; d) i manufatti di servizio urbano e di arredo: fontane, fioriere, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, panchine, contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, fittoni, elementi di delimitazione, cabine per servizi igienici, cabine telefoniche, pali per l'illuminazione, cartelli stradali; e) le attrezzature sportive di modesta dimensione e di uso strettamente privato pertinenziale a edifici residenziali, quali campi da bocce singoli, campi da tennis singoli, piscine di lunghezza non superiore a m. 15, altre attrezzature sportive private di dimensione analoga; f) le opere cimiteriali (non aventi le caratteristiche di edificio): tombe, steli, monumenti funebri; g) le opere provvisori: ponteggi, puntellamenti, gru e montacarichi di carattere provvisorio, e simili.
Manufatti per l'arredo urbano	Costituiscono intervento di installazione di elementi di arredo o di servizio i seguenti: a) installazione di elementi di copertura mobile di spazi aperti: ad es. tende retrattili o avvolgibili, applicate ad edifici o su supporto autonomo; b) installazione di insegne, di pre-insegne, di cartelli pubblicitari, formazioni di scritte o immagini pubblicitarie con qualsiasi tecnica; c) modifica o sostituzione di vetrine (di locali commerciali, pubblici esercizi, e simili); d) installazione di manufatti di arredo urbano: ad es. fioriere, panchine, fontane, pergole, gazebi, lapidi, monumenti, fittoni; e) installazione di manufatti di servizio urbano; ad es. contenitori per rifiuti, erogatori automatici di merci o informazioni, cabine per servizi igienici, telefoni pubblici, pali per l'illuminazione, segnaletica direzionale per attività economiche, segnaletica turistica, bacheche. f) installazione di piscine smontabili appoggiate al suolo di dimensione non superiore a mq. 20, di campi da bocce singoli o di altre attrezzature sportive private di dimensione analoga, a condizione che la realizzazione non richieda opere di modificazione morfologica del suolo.
Mansarda	Ambiente sito sopra il piano di imposta e la sagoma del tetto, che assume generalmente una forma spiovente e che viene finestrato nella falde più inclinate per illuminare ed areare i vani sottotetto.
Opera edilizia	Vedasi "costruzione"
Opere (edilizie) non diversamente localizzabili	si intende la realizzazione di opere edilizie che, per rispondere efficacemente al tipo di esigenza da cui sono motivate, non possono essere realizzate se non interessando una determinata area o località. Possono ad esempio essere considerate opere non diversamente localizzabili, in relazione alle circostanze, la realizzazione di infrastrutture, di impianti o di manufatti diversi per rispondere ad esigenze specifiche di una determinata località o territorio; per quanto riguarda gli edifici, possono essere considerate opere non diversamente localizzabili, in relazione alle circostanze, gli interventi anche di nuova costruzione per attività di pubblica utilità al servizio di una determinata località o territorio, o gli interventi necessari per l'ampliamento e lo sviluppo di attività economiche già insediate in loco. Non possono comunque essere considerate opere non diversamente localizzabili la realizzazione di nuovi edifici residenziali o di nuovi edifici per attività produttive non ancora insediate in loco.
Organismo edilizio	Per organismo edilizio si intende una U.I., ovvero un insieme di U.I., con specifica destinazione d'uso, progettata unitariamente con caratteristiche di continuità fisica e di autonomia funzionale, con spazi, infrastrutture e/o attrezzature di propria pertinenza. Gli organismi edilizi sono costituiti da: spazi di fruizione dell'utenza per attività principale; spazi di fruizione dell'utenza per attività secondaria; spazi di circolazione e collegamento (che possono appartenere alla singola U.I. o essere comuni a più U.I.); locali e vani tecnici. L'organismo edilizio può avere delle pertinenze associate alla singola U.I., ovvero comuni a più U.I. Ad esclusione di locali e vani tecnici, gli spazi e le pertinenze possono essere chiusi o aperti.
Pareti finestrate e prospicienti	Si definisce finestrata una parete dotata di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute. Si definiscono prospicienti due pareti che si fronteggiano per l'interezza o per una loro parte. Si rilevano almeno tre principali categorie diverse di prospicienza: a) edifici prospicienti con pareti opposte parallele; b) edifici prospicienti con pareti divergenti linearmente; c) edifici prospicienti con pareti ad andamento non lineare, con avanzamenti ed arretramenti diversificati: nel calcolo della distanza fra pareti finestrate si considerano solo le parti delle pareti che rimangono all'interno della proiezione del fascio dei segmenti ortogonali alle singole parti dei fronti dell'edificio stesso. Si definiscono prospicienti finestrate due pareti che, anche in caso una sola sia finestrata, si fronteggino nel modo di cui alle precedenti lettere a), b) e c) interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta. Per affacciamento diretto, si intende la proiezione ortogonale, rispetto al piano della veduta, dal suo punto più svantaggioso.
Patio	Cortile interno generalmente sistemato a giardino, circondato da portici e/o loggiati su cui si aprono ambienti di uno o più edifici
Piattaforma ecologica	Impianto di stoccaggio e trattamento dei materiali della raccolta differenziata utilizzato dai servizi di raccolta; da tali piattaforme escono materiali per essere avviati al riciclaggio, al recupero energetico ovvero, limitatamente alle frazioni di scarto, allo stoccaggio definitivo (smaltimento)
Profilo di una costruzione	Per profilo di una costruzione si intende la linea chiusa che costituisce il contorno della proiezione ortogonale della costruzione su un piano
Quota al suolo di una costruzione	Si definisce quota al suolo di una costruzione la media delle quote del terreno misurate lungo il perimetro di attacco al suolo e ponderate rispetto allo sviluppo lineare del perimetro stesso. Qualora lungo il perimetro del sedime la quota del terreno sia stata o venga sensibilmente aumentata con un rilevato artificiale localizzato, la misura va effettuata escludendo il rilevato artificiale sulla base delle quote del terreno circostante.

	Nel caso di due costruzioni diverse contigue nelle quali un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'una coincide con un tratto del perimetro di attacco al suolo dell'altra, tale tratto è escluso dal computo e le relative quote non contribuiscono a determinare la misura della quota al suolo della costruzione. La quota al suolo, come la quota massima e la quota minima di cui agli articoli successivi, sono misurate rispetto ad una quota di riferimento generale (livello del mare), o locale.
Quota massima e quota minima di una costruzione	La quota massima di una costruzione è la quota del suo punto più alto, non escludendo alcun elemento della costruzione. La quota minima di una costruzione è la quota del suo punto più basso, non escludendo alcun elemento della costruzione.
Ricovero attrezzi per giardino	Cassette" in struttura prefabbricata, leggera e non affissa al suolo, in legno o materiale plastico
Sagoma e area di sedime fuori ed entro terra	La linea di attacco al suolo delimita le parti della costruzione che si trovano fuori terra da quelle che si trovano entro terra. La sagoma è la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compreso bow-windows, esclusi sporti aggettanti, balconi, pensiline o cornicioni di gronda inferiori a m 1.40) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale, che sui piani verticali; In conseguenza sono definiti: - la sagoma fuori terra quale involuppo dei profili delle parti fuori terra della costruzione; - la sagoma entro terra, quale involuppo dei profili delle parti interrato; - il sedime fuori terra quale proiezione sul piano orizzontale delle sole parti fuori terra della costruzione, e la superficie occupata fuori terra quale misura della sua area in mq.; - il sedime entro terra, quale proiezione sul piano orizzontale delle sole parti entro terra della costruzione, e la superficie occupata entro terra, quale misura della sua area in mq.
Sagoma lorda di una costruzione	Per sagoma lorda di una costruzione si intende la figura geometrica tridimensionale delimitata dall'insieme (involuppo) dei profili). La sagoma lorda pertanto rappresenta la forma esterna della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti (anche aggettanti o interrato o accessorie, ecc.).
Sedime di una costruzione e superficie occupata	Per sedime di una costruzione si intende il profilo della costruzione, comprensiva di tutte le sue parti, proiettato sul piano orizzontale rappresentante il suolo. Non fanno parte del sedime quelle porzioni di suolo che sono soltanto rimodellate in relazione alla costruzione, ma non sono interessate da manufatti; sono viceversa parte del sedime quelle porzioni di suolo nelle quali il suolo stesso è stato interessato o integrato con materiali da costruzione idonei al suo consolidamento. Per superficie occupata si intende la misura in mq. dell'area del sedime.
Serra solare	Spazio chiuso vetrato o parzialmente vetrato, normalmente orientato a sud, separato dall'ambiente esterno mediante pareti e/o coperture e collegato alla costruzione con una o due aperture, eventualmente apribili, e finalizzato alla riduzione delle dispersioni termiche ed alla captazione della radiazione solare.
Silos	Costruzione adibita all'immagazzinamento ed alla conservazione delle materie prime ovvero derivate da produzioni agricole
Soppalco	Struttura orizzontale utilizzata come piano utile, ricavato dalla suddivisione parziale di ambienti generalmente di notevole altezza
Stazione ecologia di base	Piazzola attrezzata con contenitori idonei al conferimento di alcuni materiali della raccolta differenziata; esse sono accessibili in qualsiasi momento.
Stazione ecologica attrezzata	Area attrezzata sia con contenitori idonei per la gran parte dei materiali della raccolta differenziata, sia con impianti di base per il primo trattamento di alcuni materiali; esse sono custodite e sono accessibili soltanto in orari prestabiliti.
Superfetazione	Si intende l'aggiunta di elementi e/o spazi non autorizzati, realizzati in epoca e con materiali diversi dall'organismo edilizio principale o che occupano parte dell'area cortiliva originaria quali, ad esempio, tettoie in lamiera, ricoveri per animali, baracche o prefabbricati di qualsiasi genere, chiusure e tamponature precarie ecc.
Unità di immobili	Per unità di immobili si intende un insieme di costruzioni e di porzioni di suolo o di corpi idrici, che nei loro reciproci rapporti di integrazione e di pertinenza, sono significative dal punto di vista funzionale. Sono definite come unità composte da un immobile avente un ruolo principale e da eventuali altri immobili della stessa categoria o di categorie diverse, legati al primo da un ruolo accessorio ovvero pertinenziale. Fra le unità di immobili, ai fini del RUE, si riconoscono in particolare alcune tipologie in relazione all'immobile principale: a) le unità edilizie (UE) (o organismo edilizio); b) le unità fondiarie; c) le unità impiantistiche; d) le unità infrastrutturali.
Unità impiantistica	Si definisce Unità impiantistica l'unità composta da un impianto, quale immobile principale, nonché dall'area di pertinenza e da eventuali altri immobili, quali oggetti complementari o pertinenziali.
Unità infrastrutturale	Si definisce Unità infrastrutturale l'unità composta da un'infrastruttura o da un insieme di infrastrutture, quale immobile principale, nonché da altre costruzioni, aree, alberature, quali oggetti complementari o pertinenziali.
Unità fondiaria	Si definisce Unità fondiaria l'unità costituita, quale immobile principale, da un'area o porzione di suolo, individuabile sulla base di attributi di natura giuridica o economica e dalle sue eventuali pertinenze. L'area si intende priva di costruzioni oppure con eventuali costruzioni soprastanti a carattere accessorio o pertinenziale rispetto all'area. Sono ad esempio unità fondiarie: a) le unità fondiarie edificabili, dette anche lotti liberi o lotti ineditati; b) le unità fondiarie edificate, ovvero gli edifici e gli spazi scoperti di pertinenza; c) le unità poderali, o unità fondiarie agricole, costituite dai terreni di un'azienda agricola dalle relative costruzioni al servizio della conduzione dell'azienda.

Voliera	Strutture precarie (leggere e non affisse al suolo), metalliche o in legno, delimitate perimetralmente da rete con eventuale copertura leggera
---------	--

4.3) DEFINIZIONE DI TERMINI IN MATERIA ENERGETICA

TERMINE	DEFINIZIONE
Attestato di certificazione energetica	Documento rilasciato da un soggetto accreditato, comprendente i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio e degli impianti, i valori vigenti a norma di legge e valori di riferimento o classi prestazionali che consentono ai cittadini di valutare e confrontare la prestazione energetica dell'edificio. L'attestato è corredato da suggerimenti in merito agli interventi più significativi ed economicamente convenienti per il miglioramento della predetta prestazione.
Attestato di qualificazione energetica	Documento redatto da tecnici abilitati, in riferimento ai propri ambiti di competenza e asseverato dal direttore dei lavori, attestante la conformità delle opere realizzate al progetto ed alle norme di riferimento vigenti. L'attestato di qualificazione energetica può essere utilizzato ai fini della certificazione energetica degli edifici.
Bilancio energetico	Si intende per bilancio energetico la quantificazione di energia termica ed elettrica utilizzata in un sistema (edificio, impianto, città), in cui si analizzano i contributi energetici delle diverse fonti per soddisfare i diversi usi dell'utenza finale (riscaldamento, raffrescamento, illuminazione, forza motrice). A partire dal bilancio energetico si può elaborare il bilancio delle emissioni inquinanti (benzene, NOx, PM10 ecc) e climalteranti (CO2, CO2 equivalente ecc).
Caloria	Unità di misura del calore uguale alla quantità di calore necessaria ad aumentare la temperatura di un grammo di acqua distillata di 1°C.
Certificato energetico	Attestazione delle prestazioni energetiche di un edificio attraverso un documento che comprende dati di riferimento, che consentano ai consumatori di valutare e raffrontare tali prestazioni, nonché raccomandazioni per il loro miglioramento in termini di costi-benefici.
Certificazione energetica	Vedi attestato di certificazione energetica
Classe energetica o Classe di prestazione energetica	Classe di valori (da "A" a "G"), usata per rappresentare l'efficienza energetica di un edificio. Corrisponde ad un intervallo prestazionale delimitato da soglie di riferimento volto a rappresentare sinteticamente la prestazione energetica di un edificio sulla base di predefiniti indicatori di prestazione energetica.
Classificazione degli edifici (cfr. Art. 3 DPR 412/93)	<p>E.1 Edifici adibiti a residenza e assimilabili: <i>E.1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;</i> <i>E.1 (2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili;</i> <i>E.1 (3) edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari</i></p> <p>E.2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purchè siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.</p> <p>E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili: ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonchè le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici.</p> <p>E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili: <i>E.4 (1) quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi;</i> <i>E.4 (2) quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto;</i> <i>E.4 (3) quali bar, ristoranti, sale da ballo;</i></p> <p>E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili: quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni;</p> <p>E.6 Edifici adibiti ad attività sportive: <i>E.6 (1) piscine, saune e assimilabili;</i> <i>E.6 (2) palestre e assimilabili;</i> <i>E.6 (3) servizi di supporto alle attività sportive;</i></p> <p>E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;</p> <p>E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.</p>
Cogenerazione	Si tratta di una tecnica utilizzata in una centrale termoelettrica per ottenere una produzione associata di energia elettrica e calore. Il principio su cui si fonda la cogenerazione è quello di recuperare il calore generato durante la fase di produzione di energia elettrica, che solitamente viene perso e di riutilizzarlo per produrre energia termica. La cogenerazione deve essere considerata una soluzione impiantistica finalizzata ad aumentare l'efficienza dei processi di produzione energetica.
Conducibilità termica	Secondo la definizione fisica la conducibilità termica è la quantità di calore che in condizioni stazionarie attraversa in un secondo un materiale di lunghezza 1 metro le cui estremità siano mantenute a temperature differenti. Detta in termini più semplificati è la capacità di un materiale solido di trasferire calore. Nel caso di un edificio dunque più alta è la conducibilità termica, maggiori sono le perdite di calore
Ecolabel	Etichetta assegnata dalla Comunità Europea, per individuare prodotti compatibili con l'ambiente;

	l'etichetta ecologica è un attestato di eccellenza, concessa solo a quei prodotti che hanno un ridotto impatto ambientale. I criteri ecologici e prestazionali sono messi a punto in modo tale da permettere l'ottenimento dell'Ecolabel solo da parte di quei prodotti che abbiano raggiunto l'eccellenza ambientale.
Effetto serra	Aumento del riscaldamento della superficie della terra e degli strati dell'atmosfera, derivante dall'aumento delle concentrazioni di "gas serra" i quali, agendo come i pannelli di vetro di una serra, consentono l'ingresso del calore ma ne impediscono l'uscita.
Efficienza energetica di un edificio	Vedi prestazione energetica di un edificio.
Efficienza luminosa	E' il rapporto tra la luce prodotta e l'energia usata per produrla; si esprime in lumen/Watt. Più è elevata e maggiore è l'efficienza luminosa.
Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale	Quantità di energia primaria globalmente richiesta, nel corso dell'anno, per mantenere negli ambienti riscaldati la temperatura di progetto, in regime di attivazione continua. Analogamente per il fabbisogno per la climatizzazione estiva, per la produzione di acqua calda sanitaria, per la illuminazione artificiale degli ambienti.
Fonti di energia rinnovabili	L'energia solare, eolica, geotermica, idraulica, del moto ondoso, i gas di scarica, i gas residuati dai processi di depurazione, i biogas, le biomasse intese come parte biodegradabile dei prodotti, rifiuti e residui provenienti dall'agricoltura e dalla silvicoltura e dalle industrie connesse nonché la parte biodegradabile dei rifiuti industriali e urbani.
Gas serra	Gas che contribuiscono all'effetto serra quali ad esempio l'anidride carbonica (CO ₂), il metano (CH ₄), il protossido di azoto (N ₂ O), i clorofluorocarburi (HFC, PFC), ecc.
Gradi giorno di una località	Parametro convenzionale rappresentativo delle condizioni climatiche locali, utilizzato per stimare al meglio il fabbisogno energetico necessario per mantenere gli ambienti ad una temperatura prefissata. L'unità di misura utilizzata è il grado – giorno (GG).
Impianti solari termici	Il pannello solare termico cattura l'energia che giunge dal sole sulla terra e la utilizza per produrre acqua calda ad una temperatura dell'ordine di 38-45 °C. I pannelli fotovoltaici consentono di catturare l'energia che giunge dal sole sulla terra, trasformandola direttamente in energia elettrica, grazie al cosiddetto "effetto fotovoltaico".
Massa superficiale:	Massa per unità di superficie delle pareti opache, compresa la malta dei giunti esclusi gli intonaci .L'unità di misura utilizzata è il kg/m ² . Rappresenta il parametro principale che caratterizza il comportamento dinamico della parete in relazione allo sfasamento dell'onda termica dovuta agli apporti termici solari e all'irraggiamento termico. Gli effetti positivi che si ottengono con il rispetto di adeguati valori di massa superficiale delle pareti opache possono essere raggiunti, in alternativa, con l'utilizzo di tecniche e materiali, anche innovativi, che permettono di contenere le oscillazioni della temperatura degli ambienti in funzione dell'andamento dell'irraggiamento solare.
Pannelli fotovoltaici	L'effetto fotovoltaico è la conversione diretta della luce del sole in energia elettrica mediante una semplice lamina di cristallo di silicio. I pannelli fotovoltaici sono una fonte rinnovabile indispensabile per raggiungere gli obiettivi di riduzione all'inquinamento previsti dal Protocollo di Kyoto e trovano l'ideale applicazione là dove sia difficile o estremamente costoso allacciarsi alla rete elettrica tradizionale.
Prestazione energetica (efficienza energetica ovvero rendimento energetico) di un edificio:	Quantità annua di energia effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare i vari bisogni connessi ad un uso standard dell'edificio, compresi la climatizzazione invernale e estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori che tengono conto della coibentazione, delle caratteristiche tecniche e di installazione, della progettazione e della posizione in relazione agli aspetti climatici, dell'esposizione al sole e dell'influenza delle strutture adiacenti, dell'esistenza di sistemi di trasformazione propria di energia e degli altri fattori, compreso il clima degli ambienti interni, che influenzano il fabbisogno energetico. <i>La prestazione energetica è espressa in (kW/h/mq/anno per gli edifici classificati E1 (esclusi collegi, conventi, case di pena e caserme) e in kW/h/mc/anno per tutti gli altri edifici.</i>
Progetto energetico dell'edificio o progettazione energetica	Procedura che integra la progettazione del sistema edificio-impianto, dal progetto preliminare sino agli elaborati esecutivi, e comprende: la selezione delle soluzioni più idonee ai fini dell'uso razionale dell'energia e della riduzione dell'impatto ambientale (incluse le caratteristiche architettoniche e tecnologiche dell'involucro edilizio, le caratteristiche degli impianti di climatizzazione invernale ed estiva, degli impianti di illuminazione artificiale e gli altri usi elettrici o energetici obbligati), la verifica dei requisiti energetici, l'esecuzione dei calcoli e la redazione delle relazioni previste dalla legislazione energetica vigente (in conformità alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo n.192/05 e alla normativa tecnica di riferimento).
Risparmio energetico	Obiettivo da perseguire mediante l'adozione di un insieme sistematico di modalità costruttive ed applicazioni impiantistiche che consente di garantire la sicurezza dell'approvvigionamento di energia. A tal fine si rende necessario intervenire in modo da governare e limitare il fabbisogno di energia.
Scheda tecnica descrittiva di un edificio	Ogni immobile oggetto di intervento edilizio è dotato , ai sensi dell'Art.20 della L.R.n.31/2002, di una scheda tecnica descrittiva, articolata per le diverse unità immobiliari che lo compongono, nella quale sono riportati i dati catastali ed urbanistici utili all'esatta individuazione dell'immobile, i dati metrici e dimensionali, le prestazioni fornite in ordine ai requisiti obbligatori, nonché gli estremi dei provvedimenti comunali e delle denunce di inizio attività relativi allo stesso. La scheda tecnica deve essere corredata con le dichiarazioni concernenti la rispondenza dell'edificio ai requisiti obbligatori. La scheda tecnica è documento necessario per il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità. La scheda tecnica è parte integrante del fascicolo del fabbricato, nel quale sono raccolte e aggiornate le informazioni di tipo progettuale, strutturale, impiantistico, geologico e riguardanti la sicurezza dell'intero fabbricato.
Targa energetica	Attestazione delle prestazioni di un edificio attraverso una targa che evidenzia la classe energetica e che consenta ai consumatori di valutare e confrontare le prestazioni.

TEP Tonnellate Equivalenti di Petrolio	Unità di misura dell'energia, equivalente a quella media prodotta da una tonnellata di petrolio; l'equivalente è stabilita convenzionalmente in: 1 MWh di energia elettrica = 0,25 TEP 1 t di olio combustibile = 0,95 TEP 1 mc di metano = 0,00082 TEP
Trasmittanza Termica K	Flusso di calore che passa attraverso una parete per mq di superficie della parete e per grado K di differenza tra la temperatura interna ad un locale e la temperatura esterna o del locale contiguo. Per il calcolo della trasmittanza termica dei componenti opachi e trasparenti può essere fatto ricorso alle norme UNI ed EN ISO ovvero a dichiarazioni del produttore conformi alle norme di prodotto armonizzate. Viene espresso in: $K = W/mq \times ^\circ C$
Zona climatica:	Suddivisione del territorio nazionale in funzione dei gradi-giorno (GG) delle località, indipendentemente dalla ubicazione geografica. Tali zone sono contraddistinte con la lettera A (comuni che presentano un numero di GG non superiori a 600) fino ad arrivare alla lettera F (comuni con numero di gradi-giorno maggiore di 3000) (rif. Art. 2 del D.P.R. 412/1993).
Watt/ora (Wh)	Unità di misura dell'energia corrispondente al lavoro fornito in un'ora da un dispositivo della potenza di un Watt. Più semplicemente per ottenere il consumo elettrico di un dispositivo occorre moltiplicare la potenza di quel dispositivo (ovvero la "velocità" con cui l'energia passa attraverso il contatore e viene assorbita dagli elettrodomestici) per le ore di funzionamento dello stesso.